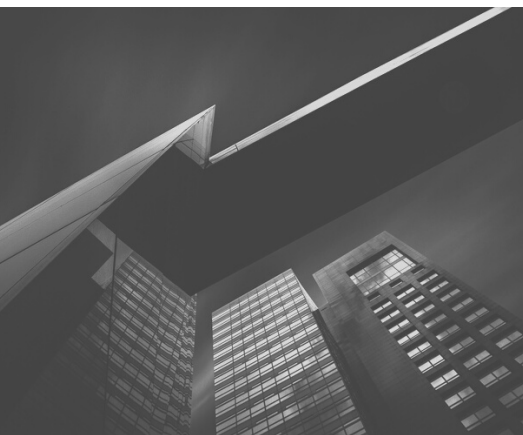
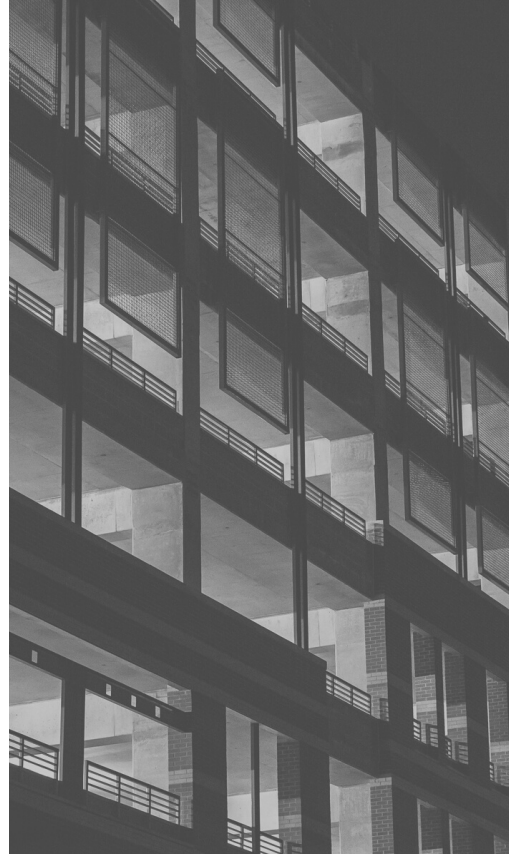


BUDOWLANE PIĄTKI

Joanna Maj



05.05.2023

1. **Walki z "patodeveloperką" ciąg dalszy** - projekt rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii zmieniającego rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
2. **Rozwiązania dot. prosumenta lokatorskiego** - przyjęte przez rząd
3. **Projekt ustawy o uregulowaniu praw do gruntów zabudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe** - na etapie uzgodnień
4. **Ustawa z dnia 26 stycznia 2023 r. o zmianie ustaw w celu likwidowania zbędnych barier administracyjnych i prawnych ("deregulacyjna")** - opublikowana w Dzienniku Ustaw
5. **Zapowiedź zmian w PCC w wywiadzie z MRiT** - mapa cen transakcyjnych i inne nowości na rynku nieruchomości





05.05.2023

1

Walki z "patodeweloperką" ciąg dalszy - projekt rozporządzenia MRiT zmieniającego rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

Na etapie opiniowania znajduje się najnowszy projekt rozporządzenia zmieniającego przepisy dotyczące warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, które według zapowiedzi MRiT ma ukrócić zjawisko "patdeweloperki".

Najistotniejsze zmiany obejmują:

- kwestie odległości od granicy w przypadku budynku mieszkalnego wielorodzinnego o wysokości ponad 4 kondygnacji nadziemnych, która ma wynosić wówczas 5 m
- obowiązkowe place zabaw dla każdego budynku, w którym liczba mieszkań przekracza 20
- nasłonecznienie co najmniej 50% powierzchni placu zabaw dla dzieci ma wynosić co najmniej 2 godziny, liczone w dniach równonocy, w godzinach 10.00-16.00 (w zabudowie śródmiejskiej dopuszcza się nasłonecznienie nie krótsze niż 1 godzina)
- powierzchnię lokalu użytkowego, która ma wynosić minimum 25 m².

Źródło:

<https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12371900/katalog/12969214#12969214>





05.05.2023

2

Rozwiązania dot. prosumenta lokatorskiego - przyjęte przez rząd

Rada Ministrów przyjęła na ostatnim posiedzeniu w dn. 27 kwietnia przepisy MRIT o rozliczeniach prosumenta lokatorskiego. Znalazły się one w projekcie ustawy o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw. W najbliższej przyszłości właściciele i zarządcy budynków wielorodzinnych, będą mogli składać wnioski o otrzymanie statusu prosumenta lokatorskiego i wypłacanie wynagrodzenia za energię bezpośrednio na wskazane konto.

Rozliczenie energii będzie składać się z dwóch etapów:

1. Za energię wytworzoną i zużytą w ciągu tej samej godziny prosument indywidualny/lokatorski nie będzie płacił jej ceny ani wnosił zmiennych opłat związanych z jej dystrybucją, ponieważ stanowić ona będzie tzw. autokonsumpcję.
2. Nadwyżki godzinowe (czyli powstające w sytuacji, gdy energii wytworzonej w ciągu godziny jest więcej niż zużytej w tym samym czasie) będą przeliczane przez sprzedawcę na depozyt prosumencki po miesięcznej cenie rynkowej (a od 1 lipca 2024 cenie godzinowej), a następnie wypłacane w 100% na wskazane konto na koniec danego okresu rozliczeniowego.

Źródło:

<https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologia/rozwiązania-dot-prosumenta-lokatorskiego-przyjęte-przez-rząd>





05.05.2023

3

Projekt ustawy o uregulowaniu praw do gruntów zabudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe - na etapie uzgodnień

Spółdzielnie mieszkaniowe, które dotąd nie uzyskały trwałego tytułu prawnego do zabudowanych gruntów, będą mogły skorzystać z roszczenia o ustanowienie wieczystego użytkowania i uregulować stan prawny znajdujących się na nich budynków. Projekt dedykowany jest spółdzielniom mieszkaniowym w rozumieniu ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, które na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność jednostki samorządu terytorialnego:

- po dniu 5 grudnia 1990 r. wybudowały same lub wybudowali ich poprzednicy prawni, za zezwoleniem właściwego organu nadzoru budowlanego budynku albo

- do dnia 5 grudnia 1990 r. wybudowały same lub wybudowali ich poprzednicy prawni z własnych środków, za zezwoleniem właściwego organu nadzoru budowlanego, budynki i nie zgłosiły roszczenia, o którym mowa w art. 208 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, do dnia 31 grudnia 1996 r.

Termin na złożenie wniosku ustalono na 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy.

Źródło:

<https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12371905/katalog/12969433#12969433>





05.05.2023

4

Ustawa z dnia 26 stycznia 2023 r. o zmianie ustaw w celu likwidowania zbędnych barier administracyjnych i prawnych ("deregulacyjna") - opublikowana w Dzienniku Ustaw

27 kwietnia w Dzienniku Ustaw opublikowano tekst ustawy "deregulacyjnej", która zmienia kilkanaście ustaw, w tym tzw. specustawę mieszkaniową. Przepisy co do zasady wchodzi w życie: w dniu 12 maja 2023 r. z wyjątkiem:

- 1) art. 10 i art. 20, które wchodzi w życie z dniem 28 lipca 2023 r.;
- 2) art. 5, art. 14 i art. 19, które wchodzi w życie z dniem 1 lipca 2023 r.

Ustawa m.in. zmienia:

- zakres przedmiotowy specustawy pozwalając na realizowanie inwestycji mieszkaniowych na terenach wykorzystywanych w przeszłości w celach usługowych lub handlowych, niezależnie od postanowień obowiązującego studium.
- wprowadza obowiązek określenia we wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej powierzchni terenu biologicznie czynnego., a także zapewnienia minimalnego udziału terenu powierzchni biologicznie czynnej jaki powinna spełniać inwestycja mieszkaniowa oraz nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, a także minimalnej liczby miejsc postojowych wynoszącą co najmniej 1,5-krotność liczby mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej.

Źródło:

<https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU20230000803>





05.05.2023

5

Zapowiedź zmian w PCC w wywiadzie z MRiT - mapa cen transakcyjnych i inne nowości na rynku nieruchomości

W wywiadzie dla Business Insider Minister Rozwoju i Technologii, Waldemar Buda, zapowiedział, że Rząd w dalszym ciągu pracuje nad zmianami w podatku od czynności cywilno-prawnych i zapewnia, że podwyższając podatek, Rząd nie chce ograniczać popytu. Wyjaśnia również, jak będzie wyglądać mapa cen transakcyjnych nieruchomości.

Zapowiadane zmiany obejmą także rynek pośrednictwa nieruchomości - jak wskazuje Minister Buda, "wpływają do nas informacje o wielu nieprawidłowościach, np. pobieraniu opłaty od dwóch stron transakcji, niewskazywaniu adresów oferowanych nieruchomości, zatajaniu pewnych informacji. Zgłaszanych jest nam szereg różnych problemów, z którymi chcemy walczyć. Na razie je diagnozujemy".

Trwają również poszukiwania "systemu, który będzie można wykorzystać do zaciągania danych od notariuszy. Jesteśmy już po rozmowach technicznych z notariuszami, teraz rozmawiamy z Deweloperskim Funduszem Gwarancyjnym. On ma prawo do pozyskiwania danych o inwestycjach, ma już dziś dostęp do ksiąg wieczystych i ten system będziemy chcieli rozbudować". Tym samym "powstanie publicznie dostępny przegląd cen nieruchomości wynikający z transakcji, a nie ofert", wskazuje Minister Buda.

Źródło:

https://businessinsider.com.pl/prawo/nie-bedzie-spekulacji-i-pompowania-cen-minister-buda-mowi-o-ryнку-nieruchomosci/j8f8ynb?utm_source=businessinsider.com.pl_viasg_businessinsider&utm_medium=referral&utm_campaign=leo_automatic&srcc=undefined&utm_v=2

