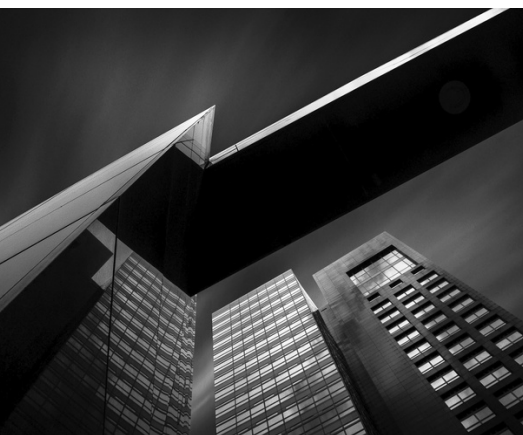




BUDOWLANE PIĄTKI

radca prawny Joanna Maj

www.budowlanepiatki.pl

73



05.04.2024

1. **Rozporządzenia zmieniające termin wejścia w życie nowelizacji warunków techniczno-budowlanych i szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego** - opublikowane w Dzienniku Ustaw
2. **Projekt rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych oraz bocznic kolejowych z liniami tramwajowymi i ich usytuowanie** - na etapie konsultacji publicznych i opiniowania
3. **Projekt rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii zmieniające rozporządzenie w sprawie obiektów i pomieszczeń magazynowych do przechowywania materiałów wybuchowych, broni, amunicji oraz wyrobów i technologii o przeznaczeniu wojskowym lub policyjnym** - przekazany do Komisji Prawniczej
4. **Ciekawe interpretacje Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego** - zgoda inwestora na przeniesienie pozwolenia na budowę
5. **Prace nad polskimi REIT-ami** - wstępne założenia ustawy przedstawione przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii





05.04.2024

1

Rozporządzenia zmieniające termin wejścia w życie nowelizacji warunków techniczno-budowlanych i szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego - opublikowane w Dzienniku Ustaw

W dniu 29 marca w Dzienniku Ustaw opublikowano rozporządzenia zmieniające nowelizację przepisów techniczno-budowlane (określane potocznie walką z tzw. patodeweloperką) oraz rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.

Zmianie uległa data wejścia w życie przedmiotowych przepisów z dnia 1 kwietnia 2024 r. na dzień 1 sierpnia 2024 r., z zastrzeżeniem dotyczącym wybranych przepisów rozporządzenia dotyczącego projektu budowlanego.

Od 1 kwietnia obowiązują nowe zasady obliczania powierzchni całkowitej budynku, którą pomniejszamy o powierzchnię tarasów, balkonów i loggii, a część opisowa projektu zagospodarowania działki lub terenu zawiera zestawienie powierzchni zabudowy projektowanych i istniejących obiektów budowlanych, przy czym powierzchnię zabudowy budynku pomniejsza się o powierzchnię części zewnętrznych budynku, takich jak: tarasy naziemne i podparte słupami, gzymsy, balkony oraz loggie.

Z kolei w dniu 1 sierpnia wejdzie w życie zmiana wprowadzająca do projektu technicznego analizę w zakresie rozwiązań technicznych i materiałowych, mających na celu spełnienie wymagań akustycznych wynikających z przepisów wydanych na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy.

Źródło:

<https://dziennikustaw.gov.pl/DU/2024/474>

<https://dziennikustaw.gov.pl/DU/2024/473>





05.04.2024

2

Projekt rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych oraz bocznic kolejowych z liniami tramwajowymi i ich usytuowanie - na etapie konsultacji publicznych i opiniowania

Na stronie Rządowego Centrum Legislacji w dniu 3 kwietnia 2024 r. pojawił się projekt nowego rozporządzenia, w którym zostały określone warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych oraz bocznic kolejowych z liniami tramwajowymi i ich usytuowanie, które wynikają bezpośrednio ze specyfiki takich skrzyżowań (krzyżuje się tor kolejowy z torem tramwajowym). W zakresie nieuregulowanym w rozporządzeniu do skrzyżowań linii kolejowych oraz bocznic kolejowych z liniami tramwajowymi zastosowanie będą miały wymagania określone w przepisach wydanych na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

Zgodnie z projektowanym § 11 rozporządzenie nie będzie miało zastosowania do inwestycji istniejących przed dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia oraz do skrzyżowań, dla których przed dniem wejścia w życie rozporządzenia został złożony wniosek o pozwolenie na budowę lub wniosek o zatwierdzenie projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego lub zostało dokonane zgłoszenie budowy lub wykonania robót budowlanych, w przypadku gdy nie jest wymagane pozwolenie na budowę. Przepisów projektowanego rozporządzenia nie stosuje się również do inwestycji dotyczących skrzyżowań linii kolejowych oraz bocznic kolejowych z liniami tramwajowymi, w odniesieniu do których przed dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia zostało rozstrzygnięte postępowanie o udzielenie zamówienia na projekt lub wykonawstwo.

Źródło:

<https://legislacja.gov.pl/projekt/12383700/katalog/13049364#13049364>





05.04.2024

3

**Projekt rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii
zmieniające rozporządzenie w sprawie obiektów i
pomieszczeń magazynowych do przechowywania materiałów
wybuchowych, broni, amunicji oraz wyrobów i technologii o
przeznaczeniu wojskowym lub policyjnym -
przekazany do Komisji Prawniczej**

W dniu 3 kwietnia 2024 r. przekazano do Komisji Prawniczej projekt rozporządzenia, które nowelizuje przepisy dotyczące obiektów i pomieszczeń magazynowych, służących do przechowywania materiałów wybuchowych, broni, amunicji oraz wyrobów i technologii o przeznaczeniu wojskowym lub policyjnym.

Celem projektowanej regulacji jest doprecyzowanie przepisów rozporządzenia magazynowego z 2021 r. w taki sposób, aby nie było wątpliwości, że wyroby koncesjonowane, niezależnie od tego czy stwarzają podczas przechowywania potencjalne zagrożenia dla ludzi, mienia i środowiska czy też takich zagrożeń nie stwarzają, zawsze muszą być przechowywane zgodnie z wymaganiami ustawy koncesyjnej. Zmiana niektórych przepisów w zakresie ochrony przeciwpożarowej ma na celu usunięcie nieuzasadnionych obciążeń dla przedsiębiorców i były dostosowane do faktycznych zagrożeń pożarowych. Przepisy mają również wyeliminować nieścisłości zidentyfikowanych w tekście rozporządzenia magazynowego z 2021 r. - dotyczy to zwłaszcza wzoru określonego w tabeli 1 w załączniku nr 3 w część I, na podstawie którego obliczana jest minimalna dopuszczalna odległość (Ld) magazynu bazowego, w którym przechowuje się materiały wybuchowe podklasy 1.2 od drogi dojazdowej i drogi lokalnej.

Źródło:

<https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12367352/katalog/12938175#12938175>





05.04.2024

4

Ciekawe interpretacje Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego - zgoda inwestora na przeniesienie pozwolenia na budowę

Na stronie GUNB opublikowano kolejny odcinek z cyklu "Ciekawe interpretacje GUNB". Tym razem Autorzy opisują jeden z wyroków Naczelnego Sądu Administracyjnego w sprawę skargi na decyzję GINB. Sprawa dotyczyła przeniesienia pozwolenia na budowę w imieniu inwestora przez upoważnionego pełnomocnika.

Starosta przeniósł pozwolenie na budowę na nowego inwestora. Według prawa budowlanego organ, który wydał decyzję o pozwoleniu na budowę, jest zobowiązany, w drodze decyzji, przenieść to pozwolenie na wniosek nowego inwestora. Jest to możliwe jeżeli do wniosku nowy inwestor dołączy zgodę dotychczasowego inwestora, na rzecz którego decyzja została wydana, lub kopię tej zgody. Wniosek o stwierdzenie nieważności decyzji przenoszącej pozwolenie na budowę złożył pierwotny inwestor. We wniosku tym zarzucił, że osoba, która wyraziła zgodę w jego imieniu na przeniesienie decyzji, nie była do tego upoważniona – przekroczyła zakres pełnomocnictwa. Wojewoda odmówił stwierdzenia nieważności decyzji Starosty przenoszącej pozwolenie na budowę. GINB utrzymał w mocy decyzję Wojewody.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie oddalił skargę pierwotnego inwestora na decyzję GINB, a Naczelny Sąd Administracyjny w dniu 30 stycznia 2024 r., (II OSK 1088/21) oddalił skargę kasacyjną. Zdaniem Sądu przekroczenie zakresu pełnomocnictwa i wadliwe uznanie, że pełnomocnik był upoważniony do wyrażenia zgody na przeniesienie pozwolenia na budowę, nie stanowi rażącego naruszenia prawa a wypełnia przesłankę wznowieniową. Organ (starosta) pozbawił stronę czynnego udziału w postępowaniu.

Źródło:

<https://www.gunb.gov.pl/aktualnosc/ciekawe-interpretacje-gunb-zgoda-inwestora-na-przeniesienie- pozwolenia-na-budowe>





05.04.2024

5

Prace nad polskimi REIT-ami - wstępne założenia ustawy przedstawione przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii

Jak dowiadujemy się z doniesień medialnych, w dniu 3 kwietnia 2024 r. Pan Jacek Tomczak, sekretarz stanu i wiceminister w Ministerstwie Rozwoju i Technologii zaprezentował wstępne założenia do ustawy o polskich REIT-ach.

Zaproponowana przez MRiT nazwa polskich REIT to SINN-y, czyli Spółki inwestujące w najem nieruchomości.

Jak podaje portal Property News, główne założenia ustawy przedstawiają się następująco:

- polskie REIT-y powinny obejmować całe spektrum rynku i wszystkie jego segmenty, aczkolwiek Ministerstwo liczy, że mogą przyczynić się do rozwoju rynku nieruchomości mieszkaniowych.
- zaproponowano formę spółki akcyjnej pod prawem polskim z kapitałem zakładowym 100 mln złotych.
- obowiązek podatkowy wprowadzono na poziomie spółki: 10 proc. naliczany i płatny przez spółkę w chwili wypłaty dywidendy, która dla udziałowców będzie wolna od opodatkowania.
- dywidenda powinna być liczona na poziomie skonsolidowanym.
- możliwość kredytowania (wskaźnik LtV) czyli zadłużenie na poziomie 50 proc.
- F.I.N.N powinien inwestować wyłącznie w aktywa przynoszące dochód.
- do wyliczenia wyniku finansowego, będącego podstawą do określenia dywidendy będą brane pod uwagę przychody spółki, pomniejszone o wszelkie koszty związane z prowadzeniem działalności, jednak z tychże kosztów będzie wyłączona amortyzacja.

Źródło:

<https://www.propertynews.pl/finanse/prace-nad-reit-ami-przyspieszaja-oto-wstepne-zalozenia-projektu-ustawy,156247.html>

