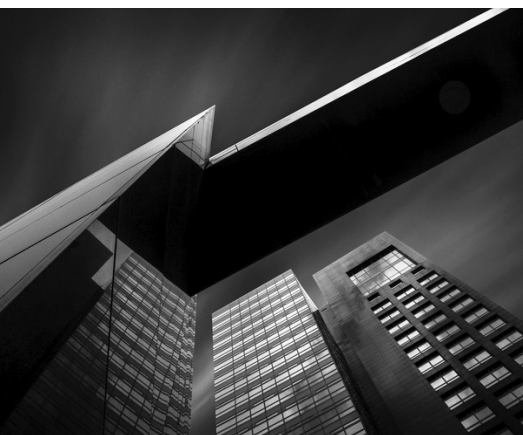




BUDOWLANE PIĄTKI

radca prawny Joanna Maj

www.budowlanepiatki.pl

74



12.04.2024

1. **Projekt rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii zmieniającego rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków** - na etapie konsultacji publicznych i opiniowania
2. **Projekt ustawy o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw** - na etapie konsultacji publicznych i opiniowania
3. **Projekt ustawy o kredycie mieszkaniowym #naStart** - na etapie konsultacji publicznych i opiniowania
4. **Ciekawe interpretacje Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego** - możliwe formy prowadzenia książki obiektu budowlanego
5. **Projekt ustawy o zmianie niektórych ustaw w celu deregulacji prawa gospodarczego i administracyjnego oraz doskonalenia zasad opracowywania prawa gospodarczego** - na etapie konsultacji publicznych i opiniowania





12.04.2024

1

Projekt rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii zmieniającego rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków - na etapie konsultacji publicznych i opiniowania

Nowelizacja rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2024 r. poz. 219), który obecnie znajduje się na etapie konsultacji publicznych i opiniowania, wynika z konieczności dostosowania obecnych przepisów do przepisów ustawy z dnia 13 lipca 2023 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie biogazowni rolniczych, a także ich funkcjonowaniu (Dz. U. poz. 1597).

Projektowane zmiany zakładają aktualizację zasad zaliczania gruntów do użytków gruntowych, zawartych w załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków, poprzez uwzględnienie w nich gruntów zajętych pod biogazownię, zdefiniowaną w ww. ustawie. Ponadto na wniosek Głównego Geodety Kraju oraz w związku z uwzględnieniem uwag zgłoszonych w ramach przeprowadzonych konsultacji publicznych i opiniowania m.in.

- Przywrócono możliwość stosowania w identyfikatorach obiektów bazy danych ewidencyjnych arkusza ewidencyjnego, pomocniczej jednostki podziału kraju dla celów ewidencji, obejmującej część obrębu ewidencyjnego;
- Dostosowano przepisy do obowiązującego art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320) w zakresie określania zasad zaliczania gruntów do użytku gruntowego „drogi”.
- Doprecyzowano kwestię trwałej stabilizacji punktów granicznych w celu wyeliminowania przypadków osadzania trwałych znaków granicznych na granicach spornych, wbrew woli jednej ze stron
- Doprecyzowano sposób wyznaczania zakresu konturu użytków B – tereny mieszkaniowe, Ba – tereny przemysłowe i Bi – inne tereny zabudowane.

Źródło:

<https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12383855/katalog/13050869#13050869>





12.04.2024

2

Projekt ustawy o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw - na etapie konsultacji publicznych i opiniowania

Na stronie Rządowego Centrum Legislacji w dniu 8 kwietnia 2024 r. pojawił się projekt ww. ustawy, której celem jest wprowadzenie szeregu rozwiązań ułatwiających realizację lokalnej polityki mieszkaniowej. Zmiany objęły m.in. przepisy specustawy mieszkaniowej, czy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W specustawie mieszkaniowej proponuje się rezygnację z określania na poziomie krajowym minimalnego współczynnika liczby miejsc postojowych przewidzianych do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej i powrót do zasad obowiązujących przed 2023 r. W uchwałach o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przyjmowanych na podstawie specustawy mieszkaniowej nadal będzie ustalana minimalna liczba miejsc postojowych, pozostanie także

przepis upoważniający radę gminy do określenia w lokalnych standardach urbanistycznych liczby miejsc postojowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej.

W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami proponuje się przywrócenie brzmienia art. 10 ust. 5 ustawy sprzed nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1463) oraz dodanie do art. 69a ustępu 1a. Celem tych zmian jest ograniczenie obligatoryjnego udzielania pomocy publicznej w ramach limitu pomocy de minimis wyłącznie do przypadków sprzedaży gruntów wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej ich 10 użytkownikom wieczystym. Rozwiązanie to w pełni koresponduje z intencją ustawodawcy oraz zakresem uzgodnień z Komisją Europejską w procesie negocjacji rynkowego modelu odpłatności za grunty wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej. W nowelizacji ponadto przewiduje się wprowadzenie przepisu określającego nową formę świadectwa nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości – spersonalizowana dwustronna karta identyfikacyjna.

Źródło:

<https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12383852/katalog/13050709#13050709>





12.04.2024

3

Projekt ustawy o kredycie mieszkaniowym #naStart - na etapie konsultacji publicznych i opiniowania

W dniu 8 kwietnia 2024 r. na stronie RCL pojawił się kolejny projekt autorstwa Ministerstwa Rozwoju i Technologii, tym razem dotyczący kredytu mieszkaniowego #naStart.

Projekt ustawy określa zasady i warunki udzielania kredytów mieszkaniowych #naStart. Nowy kredyt mieszkaniowy zastąpi bezpieczne kredyty 2% i rodzinne kredyty mieszkaniowe, łącząc w sobie – w przypadku kredytobiorców kwalifikujących się do uzyskania pomocy finansowej – finansowe wsparcie w formie dopłat do rat z wyższą pomocą kierowaną do wieloosobowych gospodarstw domowych, w szczególności rodzin z dziećmi. Zachowana również zostanie możliwość udzielenia przez BGK gwarancji spłaty części kredytu (gwarancja wkładu własnego).

Nowy instrument kredytów mieszkaniowych #naStart zostanie poszerzony również o kredyt będący kredytem konsumenckim, zaciągniętym na sfinansowanie partycypacji lokatora w kosztach budowy lokalu mieszkalnego w ramach przedsięwzięcia społecznej inicjatywy mieszkaniowej (SIM) lub towarzystwa budownictwa społecznego (TBS) albo na wkład mieszkaniowy w spółdzielni mieszkaniowej. Dodatkowo, możliwość zaciągnięcia mieszkaniowego kredytu hipotecznego z dopłatami do rat uzyskają rodziny z co najmniej 3 dziećmi również w przypadku, gdy nabywany lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny budowany w celu poprawy warunków mieszkaniowych nie jest pierwszym mieszkaniem kredytobiorcy.

Z uwagi cel, jakim jest wsparcie w uzyskaniu pierwszego mieszkania, wprowadzony zostanie limit wieku kredytobiorcy wynoszący 35 lat (dotyczy singli, którzy będą ubiegać się o kredyt). Wprowadzone ograniczenie maksymalnego wieku bierze m.in. pod uwagę poszerzenie zakresu preferencyjnych kredytów o pomoc w uzyskaniu tytułu prawnego do mieszkania w zasobach społecznych czynszowych lub spółdzielczych lokatorskich, jakim będzie „kredyt o racie odpowiadającej oprocentowaniu stopą 0%” – kredyt mieszkaniowy #naStart będzie rozwiązaniem wspierającym młode osoby w uzyskaniu mieszkania nie tylko w segmencie własnościowym.

Źródło:

<https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12383851/katalog/13050651#13050651>





12.04.2024

4

Ciekawe interpretacje Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego - możliwe formy prowadzenia książki obiektu budowlanego

Na stronie GUNB opublikowano kolejny odcinek z cyklu "Ciekawe interpretacje GUNB". Tym razem Autorzy odpowiadają na pytanie "w jakich postaciach możliwe jest prowadzenie książki obiektu budowlanego"?

Zgodnie z wyjaśnieniami GUNB, książkę obiektu budowlanego można prowadzić w dwóch postaciach:

- elektronicznej c-KOB - dla nowych obiektów budowlanych, oddanych do użytkowania po 1 stycznia 2024 r.
- papierowej – dla obiektów budowlanych, oddanych do użytkowania wcześniej, czyli przed 1 stycznia 2024 r.

Od 1 stycznia 2024 r. nie ma już, co do zasady, możliwości założenia książki obiektu budowlanego w postaci papierowej. Można ją zakładać jedynie w wersji elektronicznej. Można to zrobić w systemie Cyfrowa Książka Obiektu Budowlanego, dostępnym przez portal: [e-budownictwo.gunb.gov.pl](https://www.gunb.gov.pl/aktualnosc/ciekawe-interpretacje-gunb-mozliwe-formy-prowadzenia-ksiazki-obiektu-budowlanego).

Nowelizacja nie wprowadziła nowego obowiązku, który dotyczy zakładania i prowadzenia książki obiektu budowlanego, ponieważ taki obowiązek występował wcześniej.

Zmieniła jedynie zakres samej książki obiektu budowlanego w tym:

- podmioty uprawnione do wpisów,
- postać,
- zawartość.

Niezałożenie książki obiektu budowlanego stanowiło i stanowi naruszenie prawa. Grozi za to odpowiedzialność karna. Niezałożenie książki obiektu budowlanego dla budynku oddanego do użytkowania przed nowelizacją prawa budowlanego nie zwalnia z obowiązku prowadzenia książki obiektu budowlanego na podstawie obecnych przepisów.

Źródło:

<https://www.gunb.gov.pl/aktualnosc/ciekawe-interpretacje-gunb-mozliwe-formy-prowadzenia-ksiazki-obiektu-budowlanego>





12.04.2024

5

Projekt ustawy o zmianie niektórych ustaw w celu deregulacji prawa gospodarczego i administracyjnego oraz doskonalenia zasad opracowywania prawa gospodarczego - na etapie konsultacji publicznych i opiniowania

Projekt ustawy opublikowanej w dniu 5 kwietnia 2024 r. na stronie RCL stanowi realizację zapowiedzi polskiego rządu dotyczących konieczności przeprowadzenia deregulacji w zakresie prawa gospodarczego i administracyjnego, w tym w szczególności w kierunku poprawy środowiska prawnego i instytucjonalnego, w którym działają polskie firmy. Zidentyfikowane zostały obszary, w których można wprowadzić regulacje jeszcze skuteczniej broniące praw przedsiębiorców.

Nie może zaskakiwać informacja, że **pakiet zmian objął również ustawę Prawo budowlane:**

✓ rozszerzono kolejny raz katalog inwestycji zwolnionych z pozwolenia na budowę, ale wymagających zgłoszenia, o części budowlane wolno stojącej tzw. małej elektrowni wiatrowej, której całkowita wysokość jest większa niż 3 m i nie większa niż 12 m oraz której moc nie przekracza mocy mikroinstalacji, a odległość jej usytuowania od granic działki jest nie mniejsza niż jej całkowita wysokość. Jednocześnie takie inwestycje na etapie zgłoszenia będą wymagały sporządzenia planu sytuacyjnego i projektu architektoniczno-budowlanego, a na etapie rozpoczęcia robót budowlanych konieczne będzie sporządzenie projektu technicznego i zapewnienie udziału kierownika budowy. Będą podlegać również obowiązkowi powykonawczej inwentaryzacji geodezyjnej.

✓ obiekty małej elektrowni wiatrowej o wysokości do 3 m, będą zwolnione zarówno z pozwolenia na budowę jak i zgłoszenia.

Nowelizacja objęła również takie ustawy jak Kodeks postępowania administracyjnego, Prawo zamówień publicznych, ustawę o systemie ubezpieczeń społecznych, ustawę o CIT, czy Kodeks cywilny,

Źródło:

<https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12383815/katalog/13050496#13050496>

