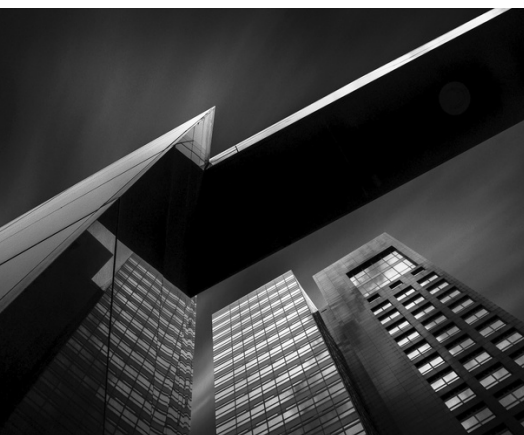




# BUDOWLANE PIĄTKI

radca prawny Joanna Maj

[www.budowlanepiatki.pl](http://www.budowlanepiatki.pl)

87



12.07.2024

1. **Waloryzacja a zmiany cen na rynku** - nowe dane Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad
2. **Obrót nieruchomościami w 2023 roku** - najnowszy raport Głównego Urzędu Statystycznego
3. **Wskaźniki cen lokali mieszkalnych w 1 kwartale 2024 roku** - najnowsze dane Głównego Urzędu Statystycznego
4. **Pytania i odpowiedzi po szkoleniu dla gmin z CEEB** - opracowanie Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego
5. **Ciekawe interpretacje Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego** - prawo jawne z księgi wieczystej a rzeczywisty stan prawny





# 12.07.2024

1

## **Waloryzacja a zmiany cen na rynku - nowe dane Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad**

Jak podaje Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad (GDDKiA) mechanizm waloryzacji odpowiednio reaguje na zmiany cen na rynku. Wprowadzony przez GDDKiA w styczniu 2019 roku system bierze pod uwagę szereg kluczowych dla robót drogowych wskaźników publikowanych przez Główny Urząd Statystyczny (GUS) i to na ich podstawie wyliczany jest wskaźnik korygujący (waloryzujący) cenę.

Ceny asfaltów w czerwcu 2024 r. utrzymały się na podobnym poziomie co przed miesiącem. Z kolei ceny paliw oraz części wyrobów stalowych wzrosły. Jeżeli chodzi o wskaźniki waloryzacyjne za kwiecień 2024 r., zarówno dla nawierzchni bitumicznej, jak i dla betonu odnotowały wzrosty. Od stycznia 2019 r. do kwietnia 2024 r., w oparciu o dostępne dane opublikowane przez GUS, wskaźnik korygujący ceny dla nawierzchni bitumicznej wyniósł 1,2876, natomiast dla nawierzchni betonowej 1,2831.

Jak podkreśla GDDKiA biorąc pod uwagę rynkowe ceny i dane GUS, należy uznać, że wyliczone w oparciu o mechanizm waloryzacyjny wskaźniki, oddają realny obraz zmian cen na rynku. GDDKiA zwraca także uwagę, że "żadne rozwiązania, w tym mechanizm waloryzacji, nie zwalniają wykonawców z analizy ryzyka i rzetelnej wyceny ofert. Tylko należyta wycena usług gwarantuje stabilną realizację danego kontraktu. Dzięki niej wszystkie prace prowadzone przy inwestycjach zostaną wykonane terminowo i z zachowaniem odpowiedniej jakości".

**Źródło:**

**<https://www.gov.pl/web/gddkia/waloryzacja-a-zmiany-cen-na-ryнку---nowe-dane-lipiec-2024>**





12.07.2024

2

## Obrót nieruchomościami w 2023 roku - najnowszy raport Głównego Urzędu Statystycznego

Z najnowszego raportu GUS wynika, że w 2023 r. podpisano 510,9 tys. aktów notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości (spadek w skali roku o 3,8%). W porównaniu z ubiegłym rokiem wzrosła liczba aktów notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego (o 7,0%), sprzedaży prawa użytkowania wieczystego (o 4,7%), sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (o 4,0%) oraz sprzedaży lokali (o 1,9%). Największy spadek natomiast odnotowano w przypadku liczby aktów notarialnych dotyczących sprzedaży działek niezabudowanych (o 13,1%).

W większości województw w strukturze liczby transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości według rodzaju dominowały transakcje dotyczące nieruchomości lokalowych. Najwyższym udziałem tego rodzaju transakcji charakteryzowały się w swoich strukturach województwa: dolnośląskie (64,9%), pomorskie (61,8%) oraz mazowieckie (56,2%).

Tylko w czterech województwach największy udział liczby transakcji przypadł na inny rodzaj nieruchomości – nieruchomości gruntowe niezabudowane. Transakcje związane z tą kategorią nieruchomości stanowiły ponad połowę wszystkich zarejestrowanych umów w województwach podkarpackim oraz świętokrzyskim (odpowiednio 55,1% oraz 52,0%).

### Źródło:

<https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/infrastruktura-komunalna-nieruchomosci/nieruchomosci-budynki-infrastruktura-komunalna/obrot-nieruchomosciami-w-2023-roku,8,7.html>





# 12.07.2024

# 3

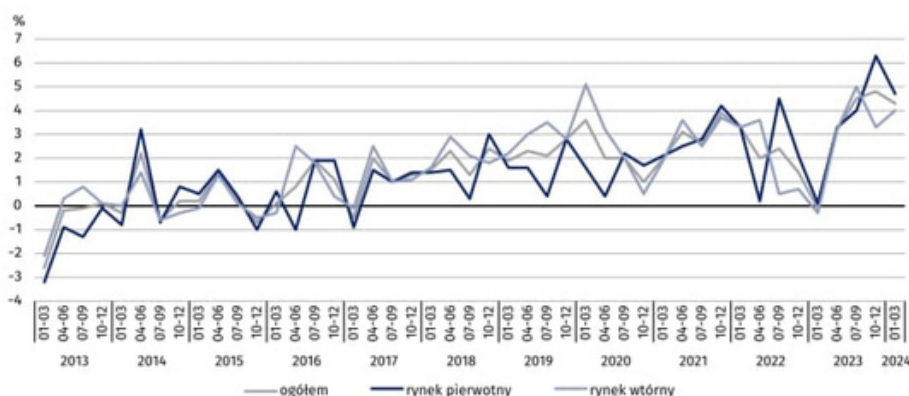
## Wskaźniki cen lokali mieszkalnych w 1 kwartale 2024 roku - najnowsze dane Głównego Urzędu Statystycznego

W 1 kwartale 2024 r. ceny lokali mieszkalnych w Polsce wzrosły w stosunku do 4 kwartału 2023 r. o 4,3%. Na rynku pierwotnym wzrost ten wyniósł 4,7%, natomiast na rynku wtórnym – 4,0%. W porównaniu z analogicznym okresem 2023 r. ceny lokali mieszkalnych wzrosły o 18,0% (w tym na rynku pierwotnym o 19,6%, a na rynku wtórnym o 16,4%).

**Tablica 1. Wskaźniki cen lokali mieszkalnych w 1 kwartale 2024 r.**

| Wyszczególnienie | 1 kw. 2024     |                |              |
|------------------|----------------|----------------|--------------|
|                  | 4 kw. 2023=100 | 1 kw. 2023=100 | 2015=100     |
| <b>Ogółem</b>    | <b>104,3</b>   | <b>118,0</b>   | <b>200,0</b> |
| Rynek pierwotny  | 104,7          | 119,6          | 189,1        |
| Rynek wtórny     | 104,0          | 116,4          | 208,4        |

**Wykres 2. Kwartalne zmiany cen lokali mieszkalnych w stosunku do okresu poprzedniego**



**Źródło:**

<https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ceny-handel/wskazniki-cen/wskazniki-cen-lokali-mieszkalnych-w-1-kwartale-2024-roku,12,23.html>



12.07.2024

4

## **Pytania i odpowiedzi po szkoleniu dla gmin z CEEB - opracowanie Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego**

Pracownicy Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego w maju 2024 r. przeprowadzili szkolenie online z Centralnej Ewidencji Emisyjności Budynków pt. „CEEB dla gmin”. Łącznie, w ramach trzech terminów, przeszkolono blisko 2,5 tysiąca osób. Dla zainteresowanych opublikowano właśnie pytania i odpowiedzi, omawiane podczas szkolenia.

Szkolenia „CEEB dla gmin” skierowane były do lokalnych administratorów systemu CEEB i osób, które obsługują ewidencję w zakresie modułu kontroli środowiskowej oraz modułu analityczno-raportowego. Cykl odbył się pod patronatem Polskiego Alarmu Smogowego.

Jak podaje Urząd, dla wszystkich osób, które zgłosiły swoje pytania lub nie uczestniczyły w szkoleniu, publikujemy pytania i odpowiedzi które zostały sformułowane zarówno w ankietach przed szkoleniem jaki i padły w trakcie szkolenia na czacie.

Pytania zostały pogrupowane modułami. Dostępne są odpowiedzi z modułu:

- administracyjnego
- analityczno-raportowego oraz
- aplikacji mobilnej

W najbliższym czasie pojawią się odpowiedzi na pytania dotyczące kwestii prawnych, deklaracji oraz ogólne dotyczące innych modułów np. finansowego, e-learningu, dodawania budynków.

**Źródło:**

**<https://www.gunb.gov.pl/aktualnosc/publikujemy-pytania-i-odpowiedzi-po-szkoleniu-dla-gmin-z-ceeb>**





12.07.2024

5

## Ciekawe interpretacje Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego - prawo jawne z księgi wieczystej a rzeczywisty stan prawny

Na stronie GUNB opublikowano kolejny odcinek z cyklu "Ciekawe interpretacje GUNB". Autorzy w 38 wydaniu cyklu opisują wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego, który dotyczy decyzji Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego, wydanej w przedmiocie umorzenia postępowania przez GINB z powodu braku interesu prawnego wnioskodawcy. Podstawą do tego był brak prawa własności ujawnionego w księdze wieczystej. **NSA wyrokiem z 9 stycznia 2024 r., sygn. akt II OSK 844/21**, oddalił skargę kasacyjną od wyroku sądu I instancji, wskazując, iż domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Konsekwencją tej zasady jest domniemanie wiarygodności ksiąg wieczystych. Roszczenie o uzgodnieniu księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym może doprowadzić do obalenia tego domniemania prawnego. Jednak ostrzeżenie o tym roszczeniu ujawnione w dziale II księgi wieczystej nie obala domniemania zgodności wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Skutki ostrzeżenia polegają jedynie na wyłączeniu rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Nie odnoszą się natomiast do domniemania zgodności wpisu księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Oczywiście domniemanie to ma charakter wzruszalny. Może zatem być obalone w stosownym trybie, zasadniczo w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Dopóki jednak domniemanie to nie zostanie obalone, to osoba, której prawo własności jest ujawnione w księdze wieczystej ma podstawę do powoływania treści wpisu księgi wieczystej w celu wykazania stanu prawnego danej nieruchomości. Z kolei osoba, której prawo własności nie jest ujawnione w księdze wieczystej nie może skutecznie powoływać się na inne dokumenty celem wykazania własnego tytułu własności do nieruchomości.

### Źródło:

<https://www.gunb.gov.pl/aktualnosc/ciekawe-interpretacje-gunb-prawo-jawne-z-ksiegi-wieczystej-rzeczywisty-stan-prawny>

