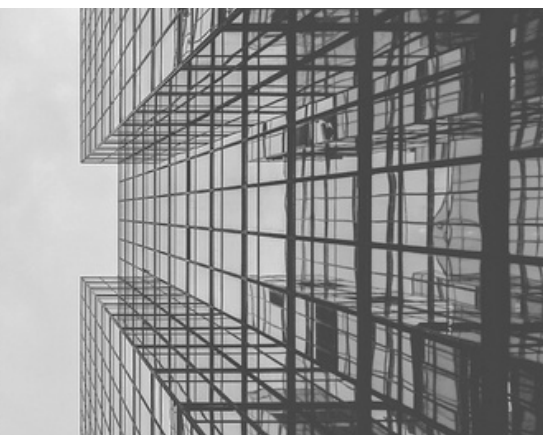
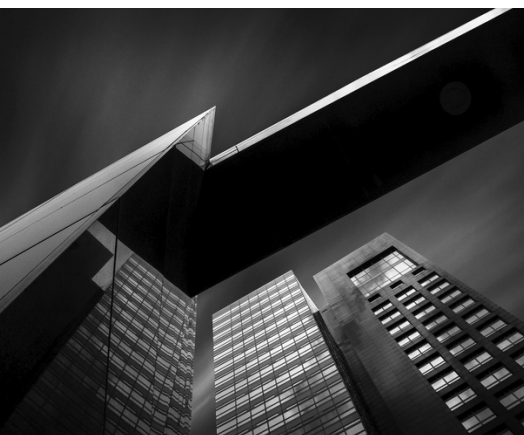




BUDOWLANE PIĄTKI

radca prawny Joanna Maj

www.budowlanepiatki.pl

135



13.06.2025

1. **Projekt ustawy o zmianie ustawy o elektromobilności i paliwach alternatywnych** - opublikowany w wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów
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** - skierowany do I czytania w komisjach
3. **Ustawa z dnia 21 maja 2025 r. o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym** - opublikowana w Dzienniku Ustaw
4. **Projekt ustawy o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw** – przyjęty przez Radę Ministrów
5. **Ciekawe interpretacje Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego** – oznaczenia stron w postępowaniu administracyjnym - obowiązek organu a RODO





13.06.2025

1

Projekt ustawy o zmianie ustawy o elektromobilności i paliwach alternatywnych - opublikowany w wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów

W dniu 10 czerwca 2025 r. w wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów opublikowano zapowiedź nowelizacji ustawy o elektromobilności i paliwach alternatywnych (UDER35). Celem projektu jest zmiana i uproszczenie regulacji i procesów utrudniających rozwój elektromobilności w Polsce, w szczególności w zakresie możliwości instalacji prywatnych punktów ładowania pojazdów elektrycznych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych. Zachowanie dotychczasowy mechanizm, zgodnie z którym obowiązek zlecenia wykonania ekspertyzy dopuszczalności instalacji punktu ładowania spoczywa na zarządcy budynku, wspólnocie mieszkaniowej lub spółdzielni mieszkaniowej – przy jednoczesnym wprowadzeniu możliwości jej samodzielnego zlecenia przez wnioskodawcę w przypadku bezskutecznego upływu ustawowego terminu. Projekt zakłada, że w terminie 14 dni od dnia złożenia wniosku zarząd wspólnoty lub spółdzielni lub osoba sprawująca zarząd nad daną nieruchomością są zobowiązani do zlecenia sporządzenia ekspertyzy dopuszczalności instalacji punktów ładowania, niezwłocznego informowania wnioskodawcy o zleceniu opracowania ekspertyzy, a następnie do udostępnienia ekspertyzy wnioskodawcy w terminie 7 dni od dnia jej otrzymania. W przypadku bezskutecznego upływu terminu na zlecenie sporządzenia ekspertyzy, wnioskodawca zyskuje uprawnienie do samodzielnego zlecenia sporządzenia ekspertyzy, którą następnie przedstawia zarządowi wspólnoty lub spółdzielni lub osobie sprawującej zarząd nad daną nieruchomością. W sytuacji, gdy złożona ekspertyza potwierdza techniczną możliwość instalacji, a nie występują przesłanki ustawowe do odmowy, wnioskodawca może przystąpić do realizacji inwestycji po bezskutecznym upływie wskazanego terminu lub w przypadku bezpodstawnej odmowy wydania zgody.

Planowany termin przyjęcia projektu przez RM: 24 czerwca 2025 r.

Źródło:

<https://www.gov.pl/web/premier/projekt-ustawy-o-zmianie-ustawy-o-elektromobilnosci-i-paliwach-alternatywnych>





13.06.2025

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 przedsięwzięć mieszkaniowych - skierowany do I czytania w komisjach

W dniu 10 czerwca 2025 r. skierowano do I czytania w komisjach: Komisji Infrastruktury oraz Komisji Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej 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. Nowelizacja wprowadza przepisy dotyczące specjalnej ochrony 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".

Do dnia 15 czerwca 2025 r. trwają z kolei konsultacje społeczne ww. projektu.

Źródło:

<https://www.sejm.gov.pl/Sejm10.nsf/PrzebiegProc.xsp?id=7EFE42C05CA4E6EEC1258C9D005C47F5>





13.06.2025

3

Ustawa z dnia 21 maja 2025 r. o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym - opublikowana w Dzienniku Ustaw

W dniu 10 czerwca 2025 r. w Dzienniku Urzędowym pod pozycją 758 opublikowano ustawę z dnia 21 maja 2025 r. o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

Ustawa ma na celu nałożenie na deweloperów oraz innych przedsiębiorców oferujących sprzedaż lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych obowiązków w zakresie informowania o cenach sprzedawanych lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych. Obowiązek informowania o cenach sprzedaży nieruchomości będzie realizowany poprzez własną stronę internetową dewelopera lub przedsiębiorcy oferującego sprzedaż lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych. W ustawie zawarto przepis przejściowy, w którym przyjęto, że podmiot, który rozpoczął sprzedaż lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego albo rozpoczął sprzedaż, o której mowa w art. 3 pkt 1 lub art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, dostosuje się do wymogów wprowadzanych w art. 19a i art. 19b ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, w terminie 2 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy. W tym przypadku wymagane informacje podaje się w odniesieniu do lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych, których własność nie została przeniesiona na rzecz nabywców przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, według stanu od dnia ich udostępnienia na stronie internetowej.

Ustawa wejdzie w życie po upływie miesiąca od dnia ogłoszenia.

Źródło:

<https://dziennikustaw.gov.pl/DU/2025/758>





13.06.2025

4

Projekt ustawy o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw – przyjęty przez Radę Ministrów

W dniu 10 czerwca 2025 r. Rada Ministrów przyjęła projekt ustawy o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (tzw. projekt deregulacyjny). Nowelizacja ma na celu dalsze uproszczenie i przyspieszenie procesu inwestycyjno-budowlanego i zmniejszenie obciążeń administracyjnych. Po wejściu w życie ww. przepisów zgłoszenia będą wymagały obiekty takie jak:

- wolno stojące przydomowe budowle ochronne o powierzchni użytkowej do 35 m², bez zmiany zewnętrznych ścian i konstrukcji
- wolnostojące budynki użyteczności publicznej o powierzchni użytkowej do 200 m²
- kontenery telekomunikacyjne do 35 m² i 3 m wysokości
- boiska i korty sportowe, które służą nie tylko rekreacji, ale także sportowi
- przydomowe zadaszone tarasy, tarasy powyżej 35 m², ale nieprzekraczające 50 m² powierzchni zadaszenia, będą mogły być budowane na zgłoszenie; dla tarasów do 35 m² powierzchni zadaszenia nie będzie wymagane zgłoszenie
- przepusty do 20 m długości i o przekroju wewnętrznym do 3 m² oraz wyloty do cieków naturalnych.

Zaproponowane zmiany w Prawie budowlanym wprowadzają także większą elastyczność w przypadku nieprawidłowości ze strony inwestora. Tzw. **mechanizm „żółtej kartki”** zakłada, że w przypadku dokonania nielegalnych istotnych odstępień od dokumentacji projektowej, inwestor otrzyma od organu nadzoru ostrzeżenie zawierające nakaz doprowadzenia budowy do zgodności z dokumentacją. Działania te nie przerywają prowadzenia prac oraz nie wiążą się z koniecznością wszczynania postępowania administracyjnego. Z kolei rozszerzenie tzw. **uproszczonego postępowania legalizacyjnego**, pozwoli na legalizację obiektów budowlanych, gdy od zakończenia robót budowlanych minęło co najmniej 10 lat. Nowelizacja zakłada także wydłużenie terminu obowiązkowego korzystania z elektronicznego dziennika budowy do 31 grudnia 2034 r. (wcześniej był to 31 grudnia 2029 r.).

Źródło:

<https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12382501/katalog/13041809#13041809>





13.06.2025

5

Ciekawe interpretacje Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego – oznaczenia stron w postępowaniu administracyjnym - obowiązek organu a RODO

W 76. wydaniu cyklu "ciekawe interpretacje GUNB", Urząd opisuje wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w sprawie, która dotyczyła ujawnienia danych osobowych w postanowieniu organu nadzoru budowlanego.

Mazowiecki Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego w ramach postępowania zażaleniowego na rozstrzygnięcie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w rozdzielniku do swojego postanowienia wskazał wszystkie strony postępowania. W wykazie osób, które otrzymały to postanowienie zostały wskazane pierwsze imiona, nazwisko i adres skarżących. Skarżący wnieśli skargę do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych. Zarzucali WINB, że bezprawnie umieścił ich dane osobowe wraz z danymi adresowymi do ogólnego udostępnienia wszystkim stronom postępowania, tj. ponad 88 osobom, bez ich wiedzy i zgody, czym naruszył przepisy RODO. Prezes UODO decyzją odmówił uwzględnienia skargi, a WSA w Warszawie wyrokiem z 16 kwietnia 2021 r., II SA/Wa 1715/20, uchylił decyzję. Uznał, że dane obejmujące adres zamieszkania, zgodnie z zasadą minimalizacji danych, nie zawsze powinny być zamieszczane w treści postanowienia administracyjnego. **Wyrokiem z 22 stycznia 2025 r., (III GSK 6043/21), NSA uchylił wyrok WSA w Warszawie i oddalił skargę.** NSA wskazał, że organ ma obowiązek jednoznacznie oznaczyć stronę postępowania. Robi to poprzez podanie w treści postanowienia obok danych osobowych również miejsca zamieszkania strony. Przetwarzanie w toku postępowania danych osobowych strony lub stron postępowania w zakresie ich imion, nazwisk i adresów zamieszkania znajduje podstawę prawną w normie zawartej w art. 6 ust. 1 pkt c RODO. Organ przetwarza te dane, na podstawie przepisu art. 124 § 1 k.p.a. Przepis ten nakłada na organ obowiązek oznaczenie strony lub stron postępowania. Są to dane osobowe adekwatne, stosowne i ograniczone do tego co jest niezbędne z punktu widzenia indywidualno-konkretnego charakteru prawnego postanowienia (decyzji końcowej).

Źródło:

<https://www.gunb.gov.pl/aktualnosc/ciekawe-interpretacje-gunb-oznaczenia-stron-w-postepowaniu-administracyjnym-obowiazek>

