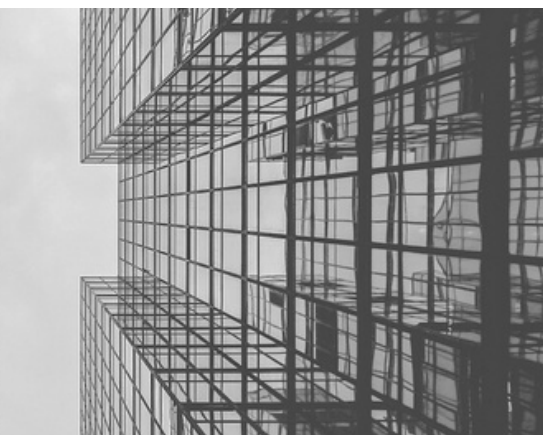
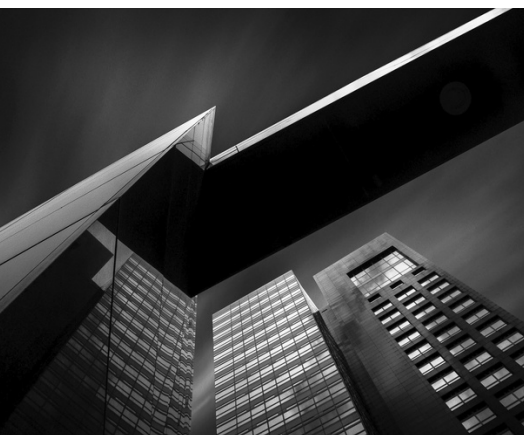




BUDOWLANE PIĄTKI

radca prawny Joanna Maj

www.budowlanepiatki.pl

148



12.09.2025

1. **Uchwała składu siedmiu sędziów NSA z 8 września 2025 r., II OPS 2/25** - znamy prawidłową wykładnię art. 53a ust. 1 Prawa budowlanego
2. **Waloryzacja a zmiany cen na rynku** - nowe dane Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad
3. **Budownictwo w 1 półroczu 2025 r.** - raport Głównego Urzędu Statystycznego
4. **Kolejne usprawnienia w Elektronicznym Dzienniku Budowy** - informacja Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego
5. **Ciekawe interpretacje Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego** - odstępstwa od zatwierdzonego projektu budowlanego a projekt zamienny





12.09.2025

1

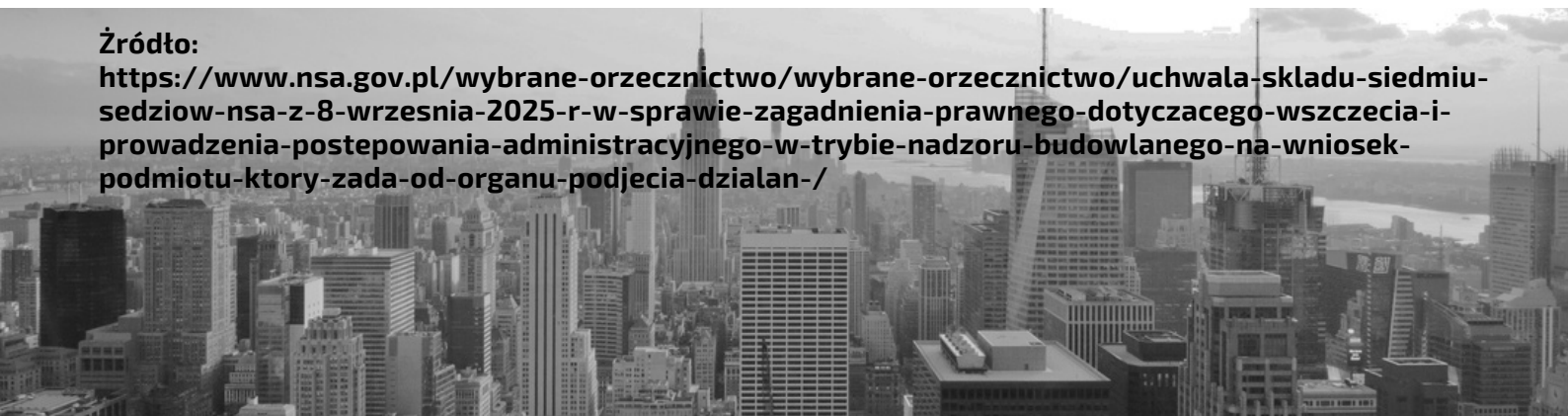
**Uchwała składu siedmiu sędziów NSA z 8 września 2025 r.,
II OPS 2/25 - znamy prawidłową wykładnię art. 53a ust. 1
Prawa budowlanego**

W dniu 8 września 2025 r. Naczelny Sąd Administracyjny w składzie siedmiu sędziów, w sprawie II OPS 2/25, po rozpoznaniu wniosku Prezesa Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 4 lutego 2025 r., nr BO.511.9, podjął następującą uchwałę:

1. Z uwagi na treść art. 53a ust. 1 i art. 72a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418, z późn. zm.) nie jest dopuszczalne wszczęcie i prowadzenie postępowania administracyjnego na wniosek osoby, która żąda od organu nadzoru budowlanego podjęcia działań, powołując się na własny interes prawny. Postępowania w tych sprawach wszczyna się wyłącznie z urzędu.
2. Organ nadzoru budowlanego, do którego wpłynął wniosek (żądanie) wszczęcia jednego z postępowań, o których mowa w art. 53a ust. 1 i art. 72a ustawy - Prawo budowlane, obowiązany jest do poinformowania wnioskodawcy, w drodze pisma o charakterze informacyjnym, o podjętych działaniach i zajęтым stanowisku.

Źródło:

<https://www.nsa.gov.pl/wybrane-orzecznictwo/wybrane-orzecznictwo/uchwala-skladu-siedmiu-sedziow-nsa-z-8-wrzesnia-2025-r-w-sprawie-zagadnienia-prawnego-dotyczacego-wszczecia-i-prowadzenia-postepowania-administracyjnego-w-trybie-nadzoru-budowlanego-na-wniosek-podmiotu-ktory-zada-od-organu-podjecia-dzialan-/>





12.09.2025

2

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

Jak podaje Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad, "mechanizm waloryzacji odpowiednio reaguje na zmiany cen na rynku. Wprowadzony przez GDDKiA w styczniu 2019 r. 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".

W przypadku wskaźników waloryzacyjnych za czerwiec 2025 r., zarówno dla nawierzchni bitumicznej, jak i nawierzchni betonowej, odnotowaliśmy wzrost tego wskaźnika w porównaniu do maja.

Od stycznia 2019 r. do czerwca 2025 r., w oparciu o dostępne dane opublikowane przez GUS, wskaźnik korygujący ceny dla nawierzchni bitumicznej wyniósł 1,2822, natomiast dla nawierzchni betonowej 1,2798.

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.

Pełne dane dotyczące waloryzacji są dostępne w linku poniżej.

Źródło:

<https://www.gov.pl/web/gddkia/waloryzacja-a-zmiany-cen-na-ryнку--nowe-dane3>





12.09.2025

3

Budownictwo w 1 półroczu 2025 r. - raport Głównego Urzędu Statystycznego

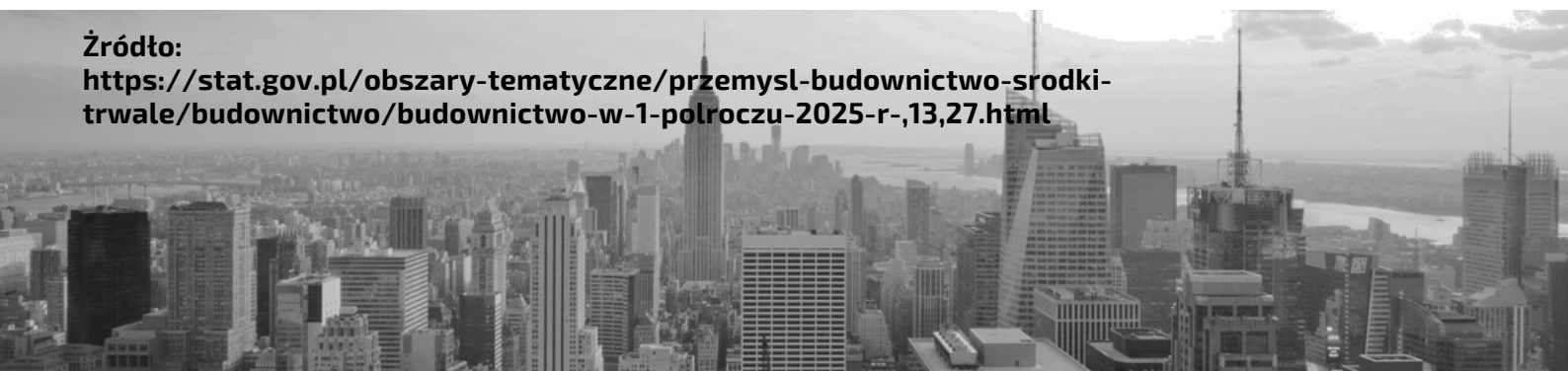
W dniu 10 września 2025 r. Główny Urząd Statystyczny przedstawił raport obrazujący budownictwo w 1 półroczu 2025 roku. W 1 półroczu 2025 r. oddano do użytkowania 92,1 tys. mieszkań - o 3,5 tys. mniej niż w analogicznym okresie poprzedniego roku. Ich powierzchnia użytkowa wyniosła 8,3 mln m² - o 348,4 tys. m² mniej niż rok wcześniej. Przeciętna powierzchnia użytkowa nowo oddanych mieszkań ukształtowała się na poziomie 90,0 m² (w 1 półroczu 2024 r. - 90,3 m²), przy czym w budynkach jednorodzinnych było to 127,9 m², a w wielorodzinnych 51,0 m². Najmniej nowych mieszkań wybudowano w województwach: opolskim (1,3% ogółu), świętokrzyskim (2,2%) i lubuskim (2,3%); najwięcej w: mazowieckim (21,4%), wielkopolskim (10,4%) oraz dolnośląskim (9,9%). Wskaźnik nasilenia budownictwa mieszkaniowego dla kraju, wyrażony liczbą mieszkań oddanych do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. ludności², utrzymał się na poziomie sprzed roku i wyniósł 2,5. Najwyższe jego wartości zanotowano w województwach: mazowieckim (3,6), dolnośląskim (3,2) i pomorskim (3,0), najniższe natomiast w: opolskim (1,3) oraz lubelskim, kujawsko-pomorskim i świętokrzyskim (po 1,7). W 1 półroczu 2025 r. deweloperzy wybudowali 61,9% wszystkich nowo oddanych mieszkań, a inwestorzy indywidualni 35,6% - udziały te utrzymały się na poziomach zbliżonych do notowanych rok wcześniej. Pozostałe mieszkania zostały oddane do użytkowania w spółdzielczej, komunalnej, społecznej czynszowej i zakładowej formie budownictwa.

Największe udziały budownictwa przeznaczonego na sprzedaż lub wynajem w ogólnej liczbie nowo oddanych mieszkań odnotowano w województwach: mazowieckim, dolnośląskim i pomorskim (odpowiednio: 73,7%, 71,3% i 67,1%).

Pełny raport jest dostępny w linku poniżej.

Źródło:

<https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/przemysl-budownictwo-srodki-trwale/budownictwo/budownictwo-w-1-polroczu-2025-r-,13,27.html>





12.09.2025

4

Kolejne usprawnienia w Elektronicznym Dzienniku Budowy - informacja Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego

Z komunikatu Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego wynika, że do Elektronicznego Dziennika Budowy (EDB) wprowadzono funkcjonalności, które ułatwią prowadzenie dokumentacji i usprawnią komunikację w ramach prowadzonych inwestycji.

Użytkownicy EDB mogą dołączyć do wpisu aktualne dane pogodowe, takie jak:

- temperatura,
- opady (deszczu lub śniegu),
- prędkość wiatru,
- wilgotność powietrza.

Dane te są automatycznie pobierane z najbliższej stacji pogodowej względem lokalizacji budowy. Nowa funkcja powstała z myślą o użytkownikach, którzy muszą dokumentować okoliczności wpływające na realizację robót budowlanych, np. przerwy wynikające z niekorzystnych warunków atmosferycznych.

Zmiana jest efektem prac koncepcyjnych prowadzonych przez GUNB we współpracy z grupą roboczą użytkowników EDB.

Nową funkcjonalnością jest także możliwość przypisania dodatkowego adresu e-mail do każdego dziennika budowy osobno.

Jak podaje urząd, "rozwiązanie to było często zgłaszane podczas szkoleń i konsultacji z użytkownikami, szczególnie przez osoby prowadzące inwestycje dla różnych firm. Teraz każda budowa może mieć przypisany indywidualny adres e-mail do kontaktu, co znacząco ułatwia zarządzanie komunikacją i organizację pracy".

Źródło:

<https://www.gov.pl/web/gunb/wiecej-usprawnien-dla-uzytkownikow-elektronicznego-dziennika-budowy>





12.09.2025

5

Ciekawe interpretacje Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego - odstępstwa od zatwierdzonego projektu budowlanego a projekt zamienny

W 80. wydaniu cyklu "Ciekawe interpretacje GUNB" urząd opisuje wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego od decyzji GINB, dotyczący legalizacji odstępstw inwestora od zatwierdzonego projektu budowlanego i zakresu postępowania naprawczego prowadzonego przez powiatowego inspektora nadzoru budowlanego.

NSA w wyroku z dnia 6 maja 2025 r., sygn. akt II OSK 2380/22 wskazał następujące aspekty prawne istotne w sprawie:

Zakres postępowania naprawczego zależy od tego, co w danej sprawie wymaga naprawy, a więc od przyczyny, która spowodowała konieczność prowadzenia postępowania naprawczego. Okoliczności, które nie były podstawą do wyeliminowania z obrotu prawnego decyzji, na podstawie których uprzednio zrealizowano daną inwestycję, nie są przedmiotem postępowania naprawczego. Istotą postępowania naprawczego prowadzonego w tym trybie jest legalizacja istotnych odstępstw od zatwierdzonego wcześniej projektu budowlanego. Nie obejmuje ono korygowania czy zmieniania rozwiązań w uprzednio zatwierdzonym decyzją ostateczną projekcie budowlanym, od których odstępstw nie stwierdzono.

Skoro postępowanie naprawcze dotyczyło wyłącznie podniesienia wysokości budynku względem zatwierdzonego pierwotnie projektu budowlanego, a nie lokalizacji tego budynku, to zakres sprawdzenia projektu zamiennego może odnosić się tylko do wysokości budynku, a nie jego lokalizacji.

Pełna treść interpretacji jest dostępna w linku poniżej.

Źródło:

<https://www.gov.pl/web/gunb/ciekawe-interpretacje-gunb--odstepstwa-od-zatwierdzonego-projektu-budowlanego-a-projekt-zamienny>

