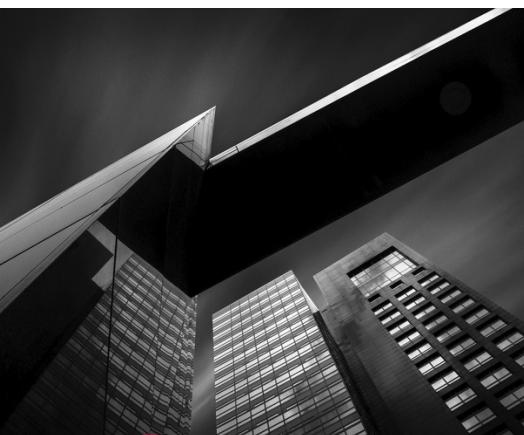


BUDOWLANE PIĄTKI

radca prawny Joanna Maj

www.budowlanepiatki.pl

154



24.10.2025

1. **Projekt ustawy o zmianie niektórych ustaw w celu uproszczenia procedur administracyjnych w sprawach rozstrzyganych w drodze decyzji administracyjnych albo załatwianych milcząco** - opublikowany w wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów
2. **Projekt ustawy o wyrobach budowlanych** - skierowany do konsultacji publicznych, uzgodnień i opiniowania
3. **Portal DOM** - przyjęty przez Sejm
4. **Projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw** - opublikowano najnowszą wersję projektu nowelizacji
5. **Ciekawe interpretacje Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego** - co wpisać do książki obiektu budowlanego przy przejściu na wersję cyfrową





24.10.2025

1

Projekt ustawy o zmianie niektórych ustaw w celu uproszczenia procedur administracyjnych w sprawach rozstrzyganych w drodze decyzji administracyjnych albo załatwianych milcząco - opublikowany w wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów

W wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów pojawiła się zapowiedź kolejnych uproszczeń procedur administracyjnych, tym razem dotyczących milczącej zgody.

Rozwiązania deregulacyjne proponowane w projektowanej ustawie obejmują:

- 1) wprowadzenie w danym postępowaniu instytucji milczącej zgody w jej klasycznej formie, wszędzie tam gdzie wynik analizy między zakładanym celem postulowanego uproszczenia, jego skutkami formalnoprawnymi dla strony danego postępowania, jak i w wymiarze ogólnospołecznym i środowiskowym, w tym z uwzględnieniem skutków finansowanych dla stron, a także dla budżetu państwa, na to pozwalał;
- 2) inne proceduralne rozwiązania zmierzające do osiągnięcia uproszczeń w procedurach administracyjnych prowadzonych w danej dziedzinie spraw, jak:
 - a) skrócenie terminu,
 - b) milcząca zgoda dla jakiegoś etapu postępowania,
 - c) wprowadzenie rozwiązania dopuszczającego milcząca zgodę, z jednoczesną możliwością wydania decyzji przez organ przed upływem terminu.

Planowany termin przyjęcia projektu przez RM: IV kwartał 2025 r.

Źródło:

<https://www.gov.pl/web/premier/projekt-ustawy-o-zmianie-niektorych-ustaw-w-celu-uproszczenia-procedur-administracyjnych-w-sprawach-rozstrzyganych-w-drodze-decyzji-administracyjnych-albo-zalatwianych-milczaco>





24.10.2025

2

Projekt ustawy o wyrobach budowlanych - skierowany do konsultacji publicznych, uzgodnień i opiniowania

Na stronie RCL opublikowano projekt ustawy o wyrobach budowlanych, który ma na celu zapewnienia prawidłowego stosowania przepisów unijnych (rozporządzenia 2024/3110 oraz rozporządzenia 2019/1020), a także dostosowania systemu nadzoru rynku wyrobów budowlanych w Polsce do jednolitych ram prawnych ustanowionych tymi rozporządzeniami. W ustawie zostaną uregulowane m.in. następujące zagadnienia:

- 1) Dostosowanie definicji występujących w regulacjach dotyczących rynku wyrobów budowlanych do definicji zawartych w rozporządzeniu 2024/3110,
- 2) Wskazanie, że wprowadzenie do obrotu lub udostępnienie na rynku krajowym zharmonizowanych wyrobów budowlanych następuje także zgodnie z rozporządzeniem 2024/3110.
- 3) Uwzględniając zakres zadań realizowanych przez jednostki notyfikowane wskazanie, że notyfikacja jednostek dokonywana przez Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego następuje także w zakresie oceny zgodności i weryfikacji obliczeń dotyczących zrównoważenia środowiskowego.
- 4) W zakresie sprzedaży przez internet i innych rodzajów sprzedaży na odległość, należy określić w przepisach krajowych kwestie spełniania obowiązków dotyczących przekazania przez podmiot gospodarczy informacji dotyczących wyrobów budowlanych; konieczne jest również wprowadzenie przepisów regulujących kwestie nadzoru rynku wyrobów budowlanych w zakresie wyrobów w sprzedaży na odległość.
- 5) Wprowadzenie skutecznych, proporcjonalnych i odstrasżających sankcji mających zastosowanie w przypadku naruszeń rozporządzenia 2024/3110 oraz wszelkich niezbędnych środków w celu zapewnienia ich wykonywania.

Źródło:

<https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12403400/katalog/13165108#13165108>





24.10.2025

3

Portal DOM - przyjęty przez Sejm

Sejm przyjął ustawę o Portalu Danych o Obrocie Mieszkaniem (Portal DOM) - tj. ustawę z dnia 17 października 2025 r. o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz niektórych innych ustaw.

Nowelizacja zapewni bezpłatny dostęp do wiarygodnej i aktualnej informacji o średnich cenach transakcyjnych mieszkań i domów jednorodzinnych w wybranej lokalizacji. Użytkownicy będą mogli wybierać parametry takie jak np.: lokalizacja, typ rynku, liczba pokoi czy powierzchnia użytkowa, aby uzyskać informacje dopasowane do swoich potrzeb.

Uruchomieniem i obsługą portalu zajmie się Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny (UFG). Ustawa przewiduje dwa tryby dostępu:

- dostęp powszechny – dla wszystkich użytkowników, którzy chcą sprawdzić informacje statystyczne o cenach transakcyjnych mieszkań i domów na rynku pierwotnym i wtórnym. Wyniki będą generowane w oparciu o parametry wybrane przez użytkownika: lokalizację, okres oraz cechy nieruchomości lub transakcji (np. typ rynku, typ nabywcy, rodzaj nieruchomości, liczbę pokoi, powierzchnię użytkową)
- dostęp na wniosek – dla wybranych podmiotów publicznych, które dzięki temu uzyskają dostęp do informacji statystycznych o obrocie nieruchomościami mieszkaniowymi. Wyniki będą generowane z uwzględnieniem ustawowych zadań tych podmiotów, co ułatwi prowadzenie polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych w Polsce.

Uruchomienie portalu planowane jest w ciągu 16 miesięcy od ogłoszenia ustawy. Koszty jego utworzenia i funkcjonowania będą pokrywane ze środków gromadzonych w Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

Źródło:

<https://www.gov.pl/web/rozwój-technologia/portal-dom-przyjety-przez-sejm>





24.10.2025

4

Projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw - opublikowano najnowszą wersję projektu nowelizacji

Na stronie RCL opublikowano w dniu 20 października 2025 r. najnowszą wersję projektu nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Modyfikacji poddawany jest art. 49 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który zakłada prowadzenie postępowania sądowego w trybie procesowym, który uniemożliwia osobie uprawnionej wyegzekwowanie ustanowienia odrębnej własności lokalu w przypadku, gdy spółdzielnia nie podejmuje czynności materialno-technicznych niezbędnych do ustanowienia odrębnej własności lokalu takich, jak np. przeprowadzenie prac adaptacyjnych.

Projekt ustawy przewiduje określenie katalogu osób, które będą mogły pełnić funkcję pełnomocnika członka spółdzielni mieszkaniowej będącego osobą fizyczną podczas walnego zgromadzenia. W celu wyeliminowania nieprawidłowości podczas udzielania pełnomocnictw przez członków na walne zgromadzenia proponuje się, aby pełnomocnikiem członka mógł być inny członek tej samej spółdzielni mieszkaniowej oraz osoba bliska członka, tj. zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu. W projekcie wprowadza się również podstawę prawną w oparciu, o którą odpowiedzialności karnej podlegać będzie osoba składająca fałszywe oświadczenie, stanowiące załącznik do pełnomocnictwa na walne zgromadzenie.

Projekt przewiduje zmianę w art. 32a uwl, dostosowującą go do art. 209a ust. 1 ugn, ułatwiającą wspólnotom mieszkaniowym zgłaszanie wobec Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego roszczenia o zawarcie umowy przeniesienia własności przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części, która wraz z działką wspólnoty umożliwi jej spełnienie wymogów przewidzianych dla działki budowlanej.

Źródło:

<https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12395600/katalog/13116189#13116189>





24.10.2025

5

Ciekawe interpretacje Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego - co wpisać do książki obiektu budowlanego przy przejściu na wersję cyfrową

W 86. wydaniu cyklu "Ciekawe interpretacje GUNB" urząd odpowiada na pytanie: co należy wpisać do książki obiektu budowlanego przy przejściu z wersji papierowej na cyfrową.

Do c-KOB nie przepisuje się danych/wpisów z książki papierowej. Książkę obiektu budowlanego w postaci papierowej właściciel lub zarządca zamyka wpisem i przechowuje przez okres istnienia obiektu budowlanego. Założenie książki w systemie c-KOB dla obiektu budowlanego, który posiada książkę papierową nie różni się od założenia książki dla obiektu nowopowstałego – zakres wprowadzanych danych jest taki sam. Książkę obiektu budowlanego dla nowego obiektu budowlanego zakłada się i prowadzi już w systemie c-KOB. Wyjątkiem są obiekty budowlane usytuowanych w całości lub w części na terenach zamkniętych. Dla tych obiektów prowadzi się książki w postaci papierowej. Urząd wskazuje również na konieczne informacje wprowadzane do c-KOB przy zakładaniu konta. Są to:

- 1) imię i nazwisko lub nazwę,
- 2) adres zamieszkania lub siedziby,
- 3) e-mail,
- 4) tytuł prawny, z którego wynika uprawnienie do reprezentowania właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego (w przypadku osoby fizycznej działającej w imieniu właściciela lub zarządcy),
- 5) rodzaj i zakres posiadanych uprawnień budowlanych albo innych uprawnień, które są podstawą do kontroli - w przypadku osoby, która kontroluje obiekt.

Pełna treść interpretacji jest dostępna w linku poniżej.

Źródło:

<https://www.gov.pl/web/gunb/ciekawe-interpretacje-gunb--co-wpisac-do-ksiazki-objektu-budowlanego-przy-przejsciu-na-wersje-cyfrowa>

