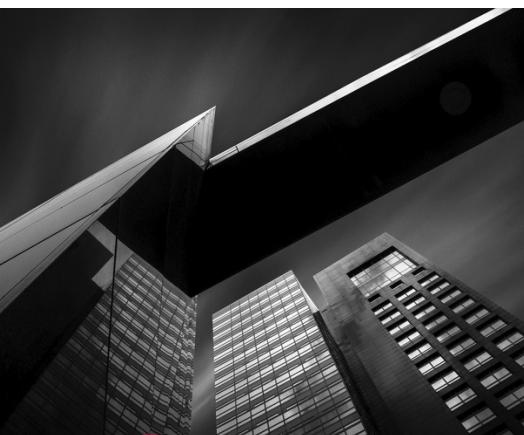


# BUDOWLANE PIĄTKI

radca prawny Joanna Maj

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

156



07.11.2025

1. **Projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (UD193)**  
- przyjęty przez Radę Ministrów
2. **Konsultacje publiczne dotyczące nowelizacji unijnych przepisów w zakresie zamówień publicznych** - komunikat Urzędu Zamówień Publicznych
3. **Ustawa z dnia 26 września 2025 r. o zmianie ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne** - podpisana przez Prezydenta RP
4. **Projekt ustawy o zmianie ustawy o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących oraz niektórych innych ustaw** - opublikowano stanowiska zgłoszone w ramach konsultacji publicznych, uzgodnień i opiniowania
5. **Ciekawe interpretacje Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego** - samowolne roboty budowlane na terenie parku narodowego





07.11.2025

1

## **Projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (UD193) - przyjęty przez Radę Ministrów**

Rada Ministrów przyjęła w dniu 4 listopada 2025 r. opracowany przez MRiT projekt ustawy wprowadzający najpilniejsze zmiany w funkcjonowaniu spółdzielni mieszkaniowych. Nowelizacja doprecyzowuje zasady udziału w walnych zgromadzeniach, przywraca ich stacjonarną formułę oraz wprowadza rozwiązania ułatwiające dochodzenie praw przez członków spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych. Jak dowiadujemy się z komunikatu MRiT: "przepisy wprowadzone w trakcie pandemii umożliwiły głosowanie zdalne oraz przyjmowanie uchwał w formie obiegowej bez organizacji zebrań. Spowodowało to utrudnienie w korzystaniu przez członków spółdzielni mieszkaniowych z ustawowo przyznanych im praw, w tym prawa do udziału w dyskusji nad projektami uchwał oraz możliwości przedkładania własnych projektów. Powrót do walnych zgromadzeń w formie stacjonarnej ma zagwarantować realną kontrolę nad działalnością spółdzielni oraz jej organów. Wśród innych rozwiązań znalazły się także ułatwienia w dochodzeniu przed sądem roszczeń o przeniesienie własności lokali w razie beczynności spółdzielni, gdy dany lokal wymaga przeprowadzenia prac adaptacyjnych. Projekt przewiduje również zmianę odnoszącą się do wspólnot mieszkaniowych. Nowe przepisy pozwolą wspólnotom na skuteczniejsze ubieganie się o przeniesienie własności działek przyległych od Skarbu Państwa lub samorządów. Przeniesienie własności przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części, a następnie połączenie z działką wspólnoty umożliwi jej spełnienie wymogów przewidzianych dla działki budowlanej".

Projekt trafi wkrótce pod obrady Sejmu. Jego przyjęcie planowane jest przed końcem tego roku. Vacatio legis wskazane w ustawie wynosi 14 dni.

### **Źródło:**

**<https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologia/rzad-przyjal-projekt-zmian-w-ustawie-o-spoldzielniach-mieszkaniowych>**





07.11.2025

2

## **Konsultacje publiczne dotyczące nowelizacji unijnych przepisów w zakresie zamówień publicznych - komunikat Urzędu Zamówień Publicznych**

Jak podaje UZP, "Komisja Europejska rozpoczęła konsultacje publiczne dotyczące rewizji unijnych regulacji w dziedzinie zamówień publicznych. Inicjatywa ma na celu dostosowanie obowiązujących przepisów do aktualnych wyzwań gospodarczych i technologicznych, w tym zielonej i cyfrowej transformacji, a także wyzwań związanych z bezpieczeństwem i stabilnością łańcuchów dostaw w Unii Europejskiej.

Rewizja obejmuje trzy akty ustawodawcze regulujące udzielanie zamówień publicznych w UE:

- dyrektywę 2014/23/UE w sprawie udzielania koncesji,
- dyrektywę 2014/24/UE w sprawie zamówień publicznych,
- dyrektywę 2014/25/UE w sprawie zamówień w sektorach gospodarki wodnej, energetyki, transportu i usług pocztowych.

Zgodnie z oceną Komisji, obecne przepisy wymagają dalszego usprawnienia w zakresie konkurencyjności, przejrzystości i efektywności systemu udzielania zamówień publicznych. Planowana rewizja ma umożliwić uproszczenie i uelastycznienie procedur udzielania zamówień, zwiększenie spójności i dostępności danych, wzmocnienie udziału MŚP w zamówieniach publicznych oraz pełniejsze wykorzystanie zamówień jako instrumentu realizacji celów polityki unijnej, w tym w obszarze zrównoważonego rozwoju, innowacji i bezpieczeństwa gospodarczego. Zebrane opinie zostaną wykorzystane przy opracowywaniu oceny skutków regulacji (impact assessment) oraz projektu nowych przepisów, którego publikacja planowana jest na II kwartał 2026 r."

**Konsultacje trwają od 3 listopada 2025 r. do 26 stycznia 2026 r.**

**Źródło:**

**<https://www.gov.pl/web/uzp/konsultacje-publiczne-dotyczace-nowelizacji-unijnych-przepisow-w-zakresie-zamowien-publicznych>**





07.11.2025

3

## **Ustawa z dnia 26 września 2025 r. o zmianie ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne - podpisana przez Prezydenta RP**

Prezydent RP w dniu 4 listopada 2025 r. podpisał ustawę o zmianie ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne, wprowadzającą zniesienie obowiązku wnoszenia opłat za udostępnianie danych zawartych w rejestrze cen nieruchomości (RCN). Podpisana nowelizacja oczekuje na ogłoszenie w Dzienniku Ustaw.

Jak wskazano w uzasadnieniu zmian przepisów, bezpłatny dostęp ma wpłynąć korzystnie na powszechność wiedzy o cenach transakcyjnych nieruchomości oraz zwiększyć przejrzystość rynku nieruchomości.

**Nowe przepisy wejdą w życie po upływie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia.**

Na stronie GUGiK czytamy, że "obowiązujące rozporządzenie ws. ewidencji gruntów i budynków zobowiązuje starostów do udostępniania usług przeglądania (WMS) i pobierania (WFS), dotyczących RCN. Zbiory i adresy usług WMS i WFS dla RCN dla wszystkich powiatów powinny być zgłoszone do ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych (EZiUDP) <https://integracja.gugik.gov.pl/eziudp/> prowadzonej przez Głównego Geodetę Kraju. Na dzień 5 listopada w EZiUDP zgłoszono 376 zbiorów RCN, 212 usług przeglądania WMS oraz 100 usług pobierania WFS dla RCN".

**Źródło:**

**<https://www.gov.pl/web/gugik/novelizacja-ustawy-prawo-geodezyjne-i-kartograficzne-podpisana-przez-prezydenta>**





07.11.2025

4

**Projekt ustawy o zmianie ustawy o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących oraz niektórych innych ustaw - opublikowano stanowiska zgłoszone w ramach konsultacji publicznych, uzgodnień i opiniowania**

Na stronie RCL w dniu 5 listopada 2025 r. opublikowano uwagi i stanowiska złożone w ramach konsultacji publicznych, uzgodnień i opiniowania nowelizacji ww. ustawy. W projekcie proponuje się dwa zasadnicze rozwiązania:

- 1) umożliwienie wydania pozwolenia na budowę inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej także na taką część zamierzenia budowlanego, która nie może samodzielnie funkcjonować;
- 2) umożliwienie uzyskania przez inwestora pozwolenia na budowę w zakresie wstępnych robót budowlanych.

Pozwolenie na budowę inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej na część zamierzenia budowlanego, która nie może samodzielnie funkcjonować, będzie wydawane przez wojewodę na zasadach i w trybie określony w Prawie budowlanym. W projekcie uregulowano tryb występowania i uzyskiwania pozwolenia na budowę w zakresie wstępnych robót budowlanych, opinii Prezesa PAA w zakresie tego, czy dana, niewymieniona wprost w ustawie, praca wchodzi w zakres wstępnych robót budowlanych, a jeśli tak, to do której kategorii należy ją zaliczyć, oraz zezwolenia na wstępne roboty. Ponadto w projekcie zamieszczone zostały przepisy ujednolicające siatkę pojęciową, którą posługuje się specustawa jądrowa, oraz regulujące zmiany wynikowe, związane z wprowadzeniem do porządku prawnego nowych rozwiązań.

Jak wynika z OSR, usprawnienie procesu przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej lub inwestycje jej towarzyszące, które może oznaczać skrócenie procesu inwestycyjno-budowlanego dla ww. nawet o 2 lata.

**Źródło:**

**<https://legislacja.gov.pl/projekt/12392701/katalog/13102023#13102023>**





07.11.2025

5

## **Ciekawe interpretacje Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego - samowolne roboty budowlane na terenie parku narodowego**

W 88. wydaniu cyklu "Ciekawe interpretacje GUNB" urząd opisuje wyrok NSA z 12 czerwca 2025 r., II OSK 46/23. Jak wyjaśnia GUNB: "na terenie parku narodowego wykonano samowolnie roboty budowlane, które polegały na pogłębieniu kanału, korytowaniu, zabudowie brzegów, stworzeniu dwóch oczek wodnych, które zostały umocnione kamieniem. Wykonano dopływ wody z kierunku budynku mieszkalnego. Natomiast odpływ nadmiaru wody z oczek wodnych doprowadzono do przepustu pod drogą dojazdową. Od drugiej strony koryto oczek wodnych zostało zatamowane warstwą kamieni. Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego nakazał doprowadzenie do stanu poprzedniego urządzenia wodnego – w zakresie przebudowy tego kanału na potrzeby dwóch oczek wodnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego uchylił decyzję organu wojewódzkiego i nakazał doprowadzenie przebudowanej części urządzenia wodnego do stanu poprzedniego, tj. do stanu sprzed przebudowy, obejmującej m. in. pogłębienie, korytowanie oraz umocnienie brzegów kamieniami, w wyniku której powstały dwa oczka wodne".

Sądy administracyjne podzieliły stanowisko, że przedmiotowy kanał to urządzenie wodne, które służy do kształtowania zasobów wodnych, a jednocześnie obiekt budowlany. Wykonane roboty budowlane zostały uznane za przebudowę obiektu budowlanego i wymagały uzyskania pozwolenia na budowę. Wskazano, że prawidłowo nakazano doprowadzenie przebudowanego kanału do stanu poprzedniego, ponieważ inwestor nie miał prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, a ponadto zgodnie z ustawą o ochronie przyrody, na terenie parku narodowego zakazana jest budowa i przebudowa obiektów budowlanych i urządzeń technicznych.

### **Źródło:**

**<https://www.gov.pl/web/gunb/ciekawe-interpretacje-gunb--samowolne-roboty-budowlane-na-terenie-parku-narodowego>**

