



BUDOWLANE PIĄTKI

radca prawny Joanna Maj

www.budowlanepiatki.pl

159



28.11.2025

1. **Ustawa o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw** - poprawki Senatu na posiedzeniu w dniu 26 listopada 2025 r.
2. **Budownictwo mieszkaniowe w okresie styczeń - październik 2025 r.** - dane Głównego Urzędu Statystycznego
3. **Obrót nieruchomościami w 2024 r.** - dane Głównego Urzędu Statystycznego
4. **Wskaźniki cen produkcji budowlano-montażowej w październiku 2025 r. i dynamika produkcji budowlano-montażowej w październiku 2025 r.** - dane Głównego Urzędu Statystycznego
5. **Ciekawe interpretacje GUNB** - ustalanie właściwości organu do rozpatrzenia skargi w postępowaniu administracyjnym





28.11.2025

1

Ustawa o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw - poprawki Senatu na posiedzeniu w dniu 26 listopada 2025 r.

Nowelizacja ma na celu uproszczenie i przyspieszenie procesu inwestycyjno-budowlanego, poprzez rozszerzenie katalogu obiektów budowlanych i robót budowlanych zwolnionych z obowiązku uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę, a także z obowiązku zgłoszenia właściwemu organowi administracji publicznej. Ponadto, wprowadza rozwiązania eliminujące wątpliwości interpretacyjne zgłaszane przez uczestników procesu budowlanego oraz organy administracji publicznej właściwe w sprawach uregulowanych ustawą – Prawo budowlane (m.in. procedurę "żółtej kartki", czy uproszczoną legalizację istotnego odstępstwa od projektu budowlanego).

Sejm uchwalił ustawę na 44. posiedzeniu w dniu 7 listopada 2025 r. Do Senatu została przekazana w dniu 12 listopada 2025 r., a w dniu 13 listopada 2025 r. została skierowana do Komisji Infrastruktury przez Marszałka Senatu. Posiedzenie Komisji Infrastruktury w tej sprawie odbyło się 25 listopada 2025 r. Komisja wniosła o wprowadzenie poprawek do ustawy (druk nr 533 A), dotyczących deregulacji w przedmiocie bezodpływowych zbiorników na wody opadowe lub roztopowe o łącznej pojemności większej niż 5 m³ i nie większej niż 15 m³, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 38 Prawa budowlanego.

Źródło:

<https://www.senat.gov.pl/prace/proces-legislacyjny-w-senacie/ustawy-uchwalone-przez-sejm/ustawy-uchwalone-przez-sejm/ustawa,1943.html>





28.11.2025

2

Budownictwo mieszkaniowe w okresie styczeń -październik 2025 r. - dane Głównego Urzędu Statystycznego

Jak wynika z danych GUS: "w okresie styczeń-październik 2025 r. oddano do użytkowania o 1,1% więcej mieszkań niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. Liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym zmniejszyła się o 12,1%, a liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto - o 9,0%".

W komunikacie czytamy, że "według wstępnych danych w okresie styczeń-październik 2025 r. oddano do użytkowania 164,2 tys. mieszkań, tj. o 1,1% więcej niż w analogicznym okresie 2024 r. **Deweloperzy przekazali do eksploatacji 103,5 tys. mieszkań** - o 3,7% więcej niż przed rokiem, natomiast inwestorzy in-dywidualni 55,2 tys. mieszkań, tj. o 4,4% mniej. W ramach tych dwóch form budownictwa od-dano 96,6% ogółu nowych mieszkań. W pozostałych formach przekazano do użytkowania łącz-nie 5,6 tys. mieszkań. Powierzchnia użytkowa nowo wybudowanych mieszkań wyniosła 14,5 mln m², czyli o 0,6% mniej niż przed rokiem. Przeciętna wielkość dla 1 mieszkania osiągnęła poziom 88,4 m². **W okresie styczeń-październik 2025 r. wydano pozwolenia na budowę 215,4 tys. mieszkań**, tj. o 12,1% mniej niż przed rokiem, w tym dla deweloperów 136,2 tys. (spadek o 20,8% w skali roku), a dla inwestorów indywidualnych - 72,8 tys. (wzrost o 7,6%). Łącznie dla wymienionych obu form budownictwa wydano pozwolenia na budowę 97,0% ogółu lokali mieszkalnych. W pozostałych formach budownictwa wydano pozwolenia na budowę 6,5 tys. mieszkań. W okresie styczeń-październik 2025 r. rozpoczęto budowę 186,3 tys. mieszkań, tj. o 9,0% mniej niż przed rokiem. Deweloperzy przystąpili do budowy 112,9 tys. mieszkań (o 15,0% mniej niż rok wcześniej), a inwestorzy indywidualni 69,9 tys. (o 2,2% więcej). Łącznie udział tych form budownictwa wyniósł 98,1% ogólnej liczby mieszkań. W pozostałych formach budownictwa rozpoczęto budowę 3,5 tys. mieszkań".

Źródło:

<https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/przemysl-budownictwo-srodki-trwale/budownictwo/budownictwo-mieszkaniowe-w-okresie-styczen-pazdziernik-2025-r-,5,169.html>





28.11.2025

3

Obrót nieruchomościami w 2024 r. - dane Głównego Urzędu Statystycznego

GUS opublikował raport dotyczący obrotu nieruchomościami w 2024 roku. Jak wynika z treści dokumentu: "w 2024 r. odnotowano 573,1 tys. transakcji w Rejestrze Cen Nieruchomości (RCN), będących podstawą niniejszego opracowania. **Liczba transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości zarejestrowanych w 2024 r. była o 9,4% wyższa w stosunku do 2023 r.** Wartość przeprowadzonych transakcji ogółem wzrosła zaś o 22,5%. Liczba nieruchomości lokalowych sprzedanych w 2024 r. zwiększyła się w skali roku o 7,8%, natomiast wartość sprzedanych lokali – o 22,5%. W przypadku nieruchomości gruntowych zabudowanych liczba transakcji wzrosła o 13,1%, przy jednoczesnym wzroście wartości transakcji o 21,5%. Liczba transakcji dotyczących nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeprowadzonych w 2024 r. również była wyższa niż przed rokiem (o 10,1%), tak jak wartość sprzedanych nieruchomości gruntowych niezabudowanych (o 23,9%). W 2024 r. większość transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości miała miejsce na obszarach miejskich (59,7% ogólnej liczby transakcji nieruchomościami), a ich wartość stanowiła 73,5% obrotów. **Najwięcej transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości zarówno pod względem liczby jak i wartości miało miejsce w województwie mazowieckim.** Najmniejsze obroty nieruchomościami w ujęciu ilościowym i wartościowym odnotowano w województwach opolskim i świętokrzyskim. Większość transakcji zarejestrowanych w RCN dotyczyła nieruchomości lokalowych, których liczba stanowiła 51,1%, a wartość 53,0% wszystkich transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości. Nieruchomości gruntowe niezabudowane stanowiły 33,2% liczby i 20,0% wartości zarejestrowanych transakcji. Nieruchomości gruntowe zabudowane to 15,7% liczby i 27,0% wartości zarejestrowanych transakcji. W 2024 r. w rynkowej sprzedaży lokali mieszkalnych przeważał obrót na rynku wtórnym, który obejmował 58,4% liczby transakcji oraz 53,7% wartości sprzedanych mieszkań".

Źródło:

<https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/infrastruktura-komunalna-nieruchomosci/nieruchomosci-budynki-infrastruktura-komunalna/obrot-nieruchomosciami-w-2024-r-,4,22.html>





28.11.2025

4

Wskaźniki cen produkcji budowlano-montażowej w październiku 2025 r. i dynamika produkcji budowlano- montażowej w październiku 2025 r. - dane Głównego Urzędu Statystycznego

Jak podaje GUS: "według wstępnych danych w październiku 2025 r. ceny produkcji budowlano-montażowej wzrosły zarówno w porównaniu z październikiem 2024 r. (o 2,9%) i wrześniem 2025 r. (o 0,8%). W październiku 2025 r. w stosunku do poprzedniego miesiąca ceny budowy budynków i budowy obiektów inżynierii lądowej i wodnej wzrosły po 0,8%, a robót budowlanych specjalistycznych o 0,6%. W porównaniu z październikiem 2024 r. odnotowano wzrost cen budowy obiektów inżynierii lądowej i wodnej (o 3,0%), budowy budynków (o 2,8%), a także robót budowlanych specjalistycznych (o 2,6%)".

Z kolei zgodnie z raportem dotyczącym produkcji budowlano-montażowej (w cenach stałych), produkcja zrealizowana na terenie kraju w październiku 2025 r. była "wyższa o 4,1% w porównaniu z październikiem ubiegłego roku i o 5,9% w odniesieniu do września bieżącego roku. Po wyeliminowaniu wpływu czynników o charakterze sezonowym produkcja budowlano-montażowa w październiku br. była o 3,0% wyższa niż w analogicznym miesiącu ub. roku oraz o 2,3% wyższa niż we wrześniu br."

Źródło:

<https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ceny-handel/wskazniki-cen/wskazniki-cen-produkcji-budowlano-montazowej-w-pazdzierniku-2025-r-,15,83.html>

<https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/przemysl-budownictwo-srodki-trwale/budownictwo/dynamika-produkcji-budowlano-montazowej-w-pazdzierniku-2025-r-,14,83.html>



28.11.2025

5

Ciekawe interpretacje GUNB - ustalanie właściwości organu do rozpatrzenia skargi w postępowaniu administracyjnym

W 90. wydaniu cyklu "Ciekawe interpretacje GUNB" Urząd odpowiada na pytanie: co stanowi podstawę ustalenia organu właściwego do rozpatrzenia skargi wniesionej w trybie przepisów działu VIII Kpa? W odpowiedzi GUNB wskazuje, że taką podstawę stanowi treść skargi oraz przepisy określone w art. 229, 230 i 236 k.p.a. Właściwość organów do rozpatrzenia skargi powinna być zatem ustalana na podstawie:

- przedmiotu skargi, przy czym zakres właściwości do rozpatrzenia i załatwienia skargi nie musi się pokrywać z zakresem właściwości do załatwienia sprawy, której skarga dotyczy,
- art. 229 i 230 k.p.a.,
- przepisów szczególnych, tj. art. 236 k.p.a.

Jeśli nie ma przepisów szczególnych, które określają organy właściwe do rozpatrywania skarg na dany organ, którego działalność jest przedmiotem skargi, to organami właściwymi do ich rozpatrzenia będą organy (art. 229 k.p.a.):

- wyższego stopnia,
- sprawujące nadzór nad organami podległymi.

Organy właściwe w sprawach skarg, które dotyczą zadań i działalności organizacji społecznych określa przepis art. 230 k.p.a., zgodnie z którym:

- skargi na organizację społeczną rozpatruje organ bezpośrednio wyższego stopnia tej organizacji,
- w przypadku skargi na organ naczelny organizacji właściwy jest Prezes Rady Ministrów lub właściwi ministrowie, którzy sprawują nadzór nad działalnością tej organizacji.

Pełna treść interpretacji jest dostępna w linku poniżej - zachęcam do lektury!

Źródło:

<https://www.gov.pl/web/gunb/ciekawe-interpretacje-gunb--ustalanie-wlasciwosci-organu-do-rozpatrzenia-skargi-w-postepowaniu-administracyjnym>

