

BUDOWLANE PIĄTKI

radca prawny Joanna Maj

www.budowlanepiatki.pl

161



12.12.2025

1. **Projekt o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy – Prawo spółdzielcze** - na etapie konsultacji publicznych, uzgodnień i opiniowania
2. **Nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw** - zmiany przyjęte przez Sejm
3. **Budownictwo w 1-3 kwartale 2025 r.** - dane Głównego Urzędu Statystycznego
4. **Energia ze źródeł odnawialnych w 2024 r.** - dane Głównego Urzędu Statystycznego
5. **Ciekawe interpretacje GUNB** - rola konserwatora zabytków w postępowaniu rozbiórkowym





12.12.2025

1

Projekt o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy – Prawo spółdzielcze - na etapie konsultacji publicznych, uzgodnień i opiniowania

Na etapie konsultacji publicznych, uzgodnień i opiniowania znajduje się najnowsza nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Prawo spółdzielcze.

Projekt zmian ma na celu poszerzenie uprawnień osób zamieszkujących w zasobie spółdzielczym, w tym członków, zwiększenie transparentności działania oraz usprawnienie funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych. W szczególności projektowana ustawa ma na celu przywrócenie członkostwa osobom, które utraciły je na skutek wejścia w życie art. 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz. U. poz. 1596). Ponadto proponuje się uregulowanie statusu prawnego lokali znajdujących się w budynku posadowionym na gruncie o nieuregulowanym stanie prawnym w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1145, z późn. zm.), lub gdy spółdzielnia nie przysługuje prawo własności albo użytkowania wieczystego gruntu, tak by umożliwić obrót takimi lokalami. Ustawa zawiera także rozwiązania mające na celu zwiększenie rzetelności lustracji spółdzielni mieszkaniowych. W szczególności wprowadza się instrument mający na celu umożliwienie weryfikacji ustaleń dokonanych przez lustratora. Proponuje się także wprowadzenie rozwiązań prawnych mających na celu zachęcenie zarządów spółdzielni do podejmowania inwestycji mających na celu ustanawianie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali. Przewiduje się likwidację niektórych barier w budowaniu nowych mieszkań w segmencie spółdzielczych praw lokatorskich.

Źródło:

<https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12405000/katalog/13174308#13174308>





12.12.2025

2

Nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw - zmiany przyjęte przez Sejm

Nowelizacja uściśla zasady uczestniczenia pełnomocnika w posiedzeniu walnego zgromadzenia spółdzielni. Co istotne pełnomocnictwo będą mogli uzyskać adwokaci lub radcy prawni, członkowie tej samej spółdzielni oraz osoby bliskie członka (małżonek, rodzeństwo, rodzice, dziadkowie, dzieci lub wnuki), z wyłączeniem osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu (konkubin lub konkubentów). W przypadku głosowania mającego na celu wybór i odwołanie członków organów spółdzielni będzie można uczestniczyć wyłącznie osobiście, bez możliwości powołania do tej czynności pełnomocnika.

Wprowadzone zmiany oznaczają również rezygnację ze stosowania w spółdzielniach mieszkaniowych rozwiązań wprowadzonych przez specustawę COVID-ową, umożliwiających głosowanie zdalne oraz przyjmowanie uchwał w formie obiegowej bez organizacji zebrań.

Nowelizacja zawiera także przepisy dotyczące wspólnot mieszkaniowych, które po wejściu w życie zmian w prawie, będą mogły sprawniej ubiegać 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.

Umożliwiono również spółdzielniom mieszkaniowym prowadzenie działalności w obszarze najmu społecznego na zasadach dedykowanych społecznym agencjom najmu oraz wprowadzono przepisy dostosowujące zasady wykorzystywania gruntów Krajowego Zasobu Nieruchomości do specyfiki inwestycji realizowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe.

Źródło:

<https://www.sejm.gov.pl/sejm10.nsf/PrzebiegProc.xsp?nr=1938>





12.12.2025

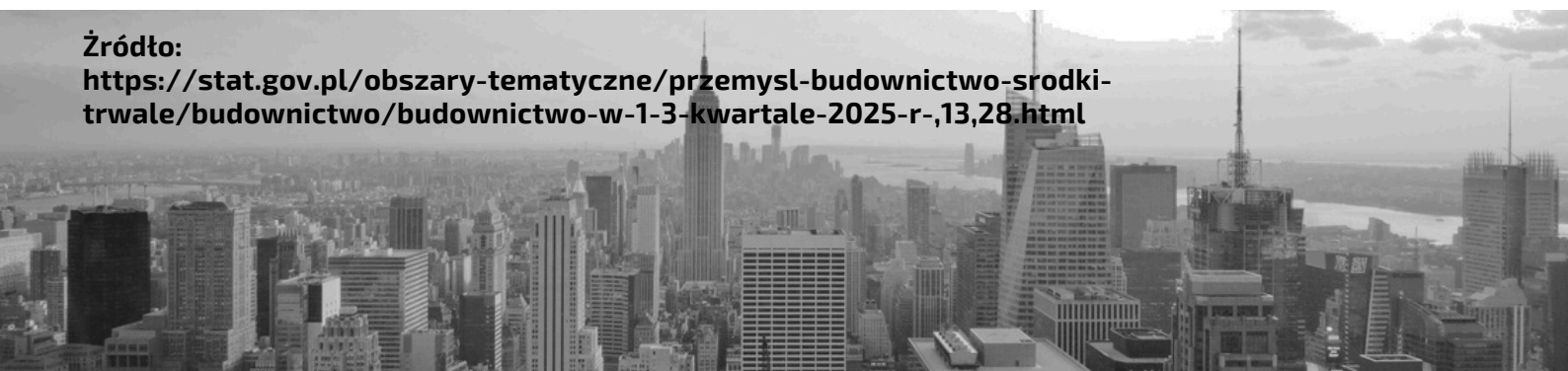
3

Budownictwo w 1-3 kwartale 2025 r. - dane Głównego Urzędu Statystycznego

GUS opublikował raport dotyczący budownictwa w 1-3 kwartale 2025 roku, z którego wynika, że "w 1-3 kwartale 2025 r. liczba mieszkań oddanych do użytkowania utrzymała się na poziomie ubiegłorocznym, natomiast spadki odnotowano w zakresie mieszkań, których budowę rozpoczęto oraz na których budowę wydano pozwolenia. W budownictwie niemieszkalnym zaobserwowano niewielkie wzrosty. W 3 kwartałach 2025 r. oddano do użytkowania 145,0 tys. mieszkań (o 2 lokale mniej niż rok wcześniej); ich powierzchnia użytkowa wyniosła 12,8 mln m² – o 245,1 tys. m² mniej. Przeciętna powierzchnia użytkowa nowo oddanych mieszkań ukształtowała się na poziomie 88,2 m² (w analogicznym okresie 2024 r. – 89,9 m²), przy czym w budynkach jednorodzinnych było to 126,8 m², a w wielorodzinnych 51,2 m². Najmniej nowych mieszkań wybudowano w województwach: opolskim (1,2% ogółu), świętokrzyskim (2,0%) i warmińsko-mazurskim (2,4%); najwięcej w mazowieckim (21,3%) i wielkopolskim (10,7%). Wskaźnik nasilenia budownictwa mieszkaniowego dla kraju, wyrażony liczbą mieszkań oddanych do użytkowania w przeliczeniu na 1 tys. ludności, wyniósł 3,9. (...) Przeciętny czas trwania budowy nowego budynku mieszkalnego (liczony od daty jej rozpoczęcia do terminu oddania budynku do użytkowania) wyniósł 42,9 miesiąca. Budynki wielorodzinne wznoszono w czasie ponad dwukrotnie krótszym niż jednorodzinne. W 1-3 kwartale 2025 r. rozpoczęto budowę 166,0 tys. mieszkań, tj. o 8,5% mniej niż przed rokiem. Udział mieszkań realizowanych z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem wyniósł 60,3%, a mieszkań w budownictwie indywidualnym 37,8%. Pozostałą część (łącznie 1,9%) stanowiły mieszkania: spółdzielcze, komunalne, społeczne czynszowe i zakładowe". Pełny raport jest dostępny na stronie internetowej GUS (link poniżej).

Źródło:

<https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/przemysl-budownictwo-srodko-trwale/budownictwo/budownictwo-w-1-3-kwartale-2025-r-,13,28.html>





12.12.2025

4

Energia ze źródeł odnawialnych w 2024 r. - dane Głównego Urzędu Statystycznego

Jak podaje GUS: "w 2024 r. udział energii ze źródeł odnawialnych w końcowym zużyciu energii brutto wyniósł 17,7%, co oznacza wzrost o 1,0 p.proc. w porównaniu z rokiem 2023. Jednocześnie w elektroenergetyce odnotowano wzrost udziału energii elektrycznej z OZE w końcowym zużyciu energii brutto o 4,6 p.proc. względem roku poprzedniego. Wskaźnik udziału energii ze źródeł odnawialnych w końcowym zużyciu energii brutto w 2024 r. wyniósł w Polsce 17,7% i wzrósł o 2,1 p.proc. w porównaniu z 2021 r. oraz o 1,0 p.proc. w odniesieniu do 2023 r. Udział energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych w końcowym zużyciu energii brutto w elektroenergetyce wzrósł o 4,6 p.proc. w stosunku do 2023 r. Czynnikiem, które wpłynęły na zwiększenie wartości tego wskaźnika były wzrost końcowego zużycia odnawialnej energii elektrycznej brutto (o 20,2%) oraz wzrost końcowego zużycia energii elektrycznej brutto (o 2,1%). Udział energii ze źródeł odnawialnych w końcowym zużyciu energii brutto w ciepłownictwie i chłodnictwie w 2024 r. wyniósł 21,2%. Wpływ na ten wskaźnik miał spadek zarówno końcowego zużycia energii odnawialnej na ogrzewanie i chłodzenie (o 0,9%), jak i spadek całkowitego końcowego zużycia energii brutto na ogrzewanie i chłodzenie (o 2,0%). Udział energii ze źródeł odnawialnych w końcowym zużyciu energii w transporcie w 2024 r. wyniósł 6,0%. Spadek wartości wskaźnika w stosunku do 2023 r. (o 0,3 p.proc.) był spowodowany spadkiem końcowego zużycia energii odnawialnej w transporcie (o 3,2%) przy wzroście całkowitego końcowego zużycia energii brutto w transporcie (o 1,9%)".

Źródło:

<https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/srodowisko-energia/energia/energia-ze-zrodel-odnawialnych-w-2024-r-,10,8.html>





12.12.2025

5

Ciekawe interpretacje GUNB - rola konserwatora zabytków w postępowaniu rozbiórkowym

W 92. wydaniu cyklu "Ciekawe interpretacje GUNB" Urząd opisuje wyrok NSA, który dotyczy obowiązku uzyskania stanowiska konserwatora zabytków przed wydaniem nakazu rozbiórki. Wyrokiem z 3 listopada 2022 r., (VII SA/Wa 1493/22), WSA w Warszawie oddalił skargę na decyzję GINB, a NSA wyrokiem z 16 lipca 2024 r., (II OSK 1214/23), oddalił skargę kasacyjną od wyroku WSA. Jak wyjaśnia GUNB: "PINB nakazał inwestorowi rozbiórkę nadbudowanej części budynku, która obejmowała: poddasze wraz z dachem na całym budynku, część III piętra w połowie budynku od strony frontowej (tj. w części budynku nie przykrytej uprzednio stropodachem) z pozostawieniem ściany kolankowej (ściana zewnętrzna od strony frontu) do wysokości 1,21 m nad poziomem stropu nad II piętrem oraz z pozostawieniem wewnętrznej ściany nośnej, część budynku od strony podwórka do stropu nad III piętrem tej części budynku".

Jednym z zarzutów dotyczących nieważności decyzji PINB była kwestia przynależności budynku do zespołu urbanistycznego, wpisanego do rejestru zabytków i braku odpowiedniego pozwolenia konserwatora zabytków na taką nakazaną rozbiórkę". WSA wskazał, że "ciężar uzyskania zgody konserwatora spoczywa na inwestorze, który wykonuje rozbiórkę. W sytuacji stwierdzonej samowoli budowlanej organ miał obowiązek wydania nakazu jej rozbiórki. W celu wykonania takiego nakazu, to zobowiązany ma dopełnić obowiązki, które wynikają z przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, by nie doszło do naruszenia zawartych w nich wymogów". NSA nie podzielił poglądu WSA w Warszawie, wskazując, że **także w postępowaniu przed organem nadzoru budowlanego przed wydaniem decyzji nakazującej rozbiórkę wymagane jest stanowisko właściwego konserwatora zabytków.**

Źródło:

<https://www.gov.pl/web/gunb/ciekawe-interpretacje-gunb--rola-konserwatora-zabytkow-w-postepowaniu-rozbiorkowym>

