



BUDOWLANE PIĄTKI

radca prawny Joanna Maj

www.budowlanepiatki.pl

166



16.01.2026

1. **Ustawa o uregulowaniu praw do gruntów zabudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe, o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw** – skierowana do konsultacji publicznych, opiniowania i uzgodnień
2. **Projekt ustawy o zmianie ustawy o własności lokali** – skierowany do konsultacji publicznych, opiniowania i uzgodnień
3. **Ustawa z dnia 4 grudnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** – opublikowana w Dzienniku Ustaw
4. **Ustawa z dnia 4 grudnia 2025 r. o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym** – opublikowana w Dzienniku Ustaw
5. **Ciekawe interpretacje GUNB** – kontenery morskie a definicja obiektu budowlanego





16.01.2026

1

Ustawa o uregulowaniu praw do gruntów zabudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe, o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw – skierowana do konsultacji publicznych, opiniowania i uzgodnień

W dniu 13 stycznia 2026 r. na stronie RCL opublikowano projekt ustawy o uregulowaniu praw do gruntów zabudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe, o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw, który trafił do konsultacji międzyresortowych oraz publicznych. Jak podaje MRiT: "celem projektu jest przyznanie spółdzielniom mieszkaniowym prawa do gruntów, na których wzniosły budynki mieszkalne". Najważniejsze rozwiązania zawarte w ustawie:

- przyznanie roszczenia do gruntu spółdzielniom mieszkaniowym, które dotychczas nie dysponowały takim prawem lub nie zgłosiły takiego żądania w terminie,
- przyznanie spółdzielniom skutecznych instrumentów prawnych w ramach postępowania administracyjnego,
- rozszerzenie mechanizmu regulacyjnego na grunty inne niż niezbędne do obsługi budynków, na których możliwe będzie realizowanie wyłącznie inwestycji w ramach społecznego budownictwa czynszowego,
- zakaz naliczania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu za czas trwania postępowania regulacyjnego.

Źródło:

<https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12406000>

<https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/regulujemy-grunty-zabudowane-przez-spoldzielnie-mieszkaniowe>





16.01.2026

2

Projekt ustawy o zmianie ustawy o własności lokali – skierowany do konsultacji publicznych, opiniowania i uzgodnień

W dniu 15 stycznia 2026 r. na stronie RCL opublikowano projekt nowelizacji ustawy o własności lokali, którego podstawowym celem jest dostosowanie działalności wspólnot mieszkaniowych do zmian, jakie zaszły na rynku zarządzania wspólnotami od wejścia w życie tejże ustawy. Zgodnie z projektowanymi przepisami wyodrębnienie lokali będzie możliwe tylko wtedy, gdy:

- spełniają one standardy lokalu mieszkalnego lub użytkowego wskazane w przepisach wykonawczych do ustawy Prawo budowlane,
- rada gminy podjęła stosowną uchwałę określającą zasady wydawania zaświadczeń o samodzielności lokali w takich budynkach, przy czym z projektu przepisów wynika, iż ma to być konkretna, dedykowana temu uchwała (nie tylko mpzp).

Brak stosownej uchwały oznacza brak możliwości wyodrębniania lokali w budynkach hotelowych i innych zamieszkania zbiorowego. Nowe przepisy mają wejść w życie 1 stycznia 2027 r. Zgodnie z przepisami przejściowymi nie stosuje się ich natomiast do budynków zamieszkania zbiorowego istniejących przed dniem 1 stycznia 2027 r. lub wybudowanych na podstawie pozwolenia na budowę wydanego przed tą datą.

Projekt został skierowany do konsultacji publicznych, opiniowania i uzgodnień.

Źródło:

<https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12406100/katalog/13180108#13180108>





16.01.2026

3

Ustawa z dnia 4 grudnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – opublikowana w Dzienniku Ustaw

W dniu 12 stycznia 2026 r. w Dzienniku Ustaw pod pozycją 24 opublikowano najnowszą nowelizację przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przepisy mają na celu zwiększenie transparentności procedury zintegrowanego planu inwestycyjnego (ZPI) i skrócenie czasu jego realizacji. W trakcie sporządzania ZPI gmina negocjuje z inwestorem treść umowy urbanistycznej, w której strony zobowiązują się do wykonania czynności m.in. z zakresu realizacji inwestycji uzupełniającej. Wprowadzona zmiana polega na dodaniu przepisów umożliwiających radzie gminy ustalenie w drodze uchwały, stanowiącej akt prawa miejscowego, wytycznych dotyczących umów urbanistycznych zawieranych w procedurze sporządzania ZPI.

Nowelizacja polega na dodaniu w art. 37ed ust. 12–14 które będą stanowiły podstawę dla ustalenia przez radę gminy w formie uchwały, stanowiącej akt prawa miejscowego, zasad określania postanowień umów urbanistycznych. W uchwale będzie można ustalać różne zasady określania postanowień umów urbanistycznych, biorąc pod uwagę rodzaj lub parametry inwestycji głównej.

Do spraw opracowania i uchwalania zintegrowanego planu inwestycyjnego sporządzanych na podstawie wniosku złożonego przed dniem wejścia w życie ustawy będą miały zastosowanie przepisy w brzmieniu dotychczasowym.

Ustawa wejdzie w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Źródło:
<https://dziennikustaw.gov.pl/DU/2026/24>





16.01.2026

4

Ustawa z dnia 4 grudnia 2025 r. o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – opublikowana w Dzienniku Ustaw

W dniu 12 stycznia 2026 r. w Dzienniku Ustaw pod pozycją 27 opublikowano nowelizację ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz DFG.

Ustawa wprowadza dwie istotne z punktu widzenia nabywcy nieruchomości zmiany:

- 1) bezpośrednio w ustawie o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym stawia wymóg stosowania właściwej Polskiej Normy w celu obliczenia powierzchni użytkowej lokalu lub domu jednorodzinnego.
- 2) wiąże sposób wyliczenia ceny nabycia praw wynikających z umowy zawieranej w oparciu o przepisy nowelizowanej ustawy z powierzchnią użytkową nieruchomości, nie dopuszczając do stosowania innych sposobów mierzenia powierzchni niż odnosząca się do powierzchni użytkowej obliczonej zgodnie z Polską Normą.

Zgodnie z art. 3 nowelizacji: **ustawa wchodzi w życie po upływie miesiąca od dnia ogłoszenia.**

Źródło:

<https://dziennikustaw.gov.pl/DU/2026/27>





16.01.2026

5

Ciekawe interpretacje GUNB - kontenery morskie a definicja obiektu budowlanego

W 95. wydaniu cyklu "Ciekawe interpretacje GUNB", Urząd odpowiada na pytanie: czy kontenery morskie wykorzystywane m.in. do transportu towarów są obiektami budowlanymi?

Kontenery morskie wykorzystywane m.in. do transportu towarów, co do zasady, nie stanowią obiektów budowlanych.

Jak wyjaśnia GUNB: "Kontenery wykorzystywane do transportu towarów nie są obiektami budowlanymi. W związku z tym ich ustawianie na placach składowych czy w portach nie powinno być utożsamiane z realizacją obiektów budowlanych.

Należy jednak pamiętać, że kontenery w określonych warunkach mogą zostać zakwalifikowane jako obiekty budowlane. W takich sytuacjach podlegają przepisom ustawy – Prawo budowlane. Przedmiotowa ustawa wyróżnia tzw. obiekty kontenerowe.

Obiekt kontenerowy został wymieniony jako tymczasowy obiekt budowlany, czyli obiekt:

- przeznaczony do czasowego użytkowania w okresie krótszym od jego trwałości technicznej,
- przewidziany do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki,
- niepołączony trwale z gruntem.

Ponadto, jak każdy obiekt budowlany, również i obiekt kontenerowy musi być wzniesiony z użyciem wyrobów budowlanych. W konsekwencji, jeśli dana konstrukcja (np. kontener) nie będzie wykonana z użyciem wyrobów budowlanych, to nie będzie ona stanowiła obiektu budowlanego, w tym również obiektu kontenerowego".

Źródło:

<https://www.gov.pl/web/gunb/ciekawe-interpretacje-gunb--kontenery-morskie-a-definicja-objektu-budowlanego>

