

BUDOWLANE PIĄTKI

radca prawny Joanna Maj

www.budowlanepiatki.pl

168



30.01.2026

1. **Projekt ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz niektórych innych ustaw** – opublikowany w wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów
2. **Projekt ustawy o zmianie ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków oraz o zmianie ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych** – opublikowany w wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów
3. **Projekt rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie szczegółowego zakresu przeprowadzania oceny terenu przeznaczonego pod lokalizację obiektu jądrowego, przypadków wykluczających możliwość uznania terenu za spełniający wymogi lokalizacji obiektu jądrowego oraz w sprawie wymagań dotyczących raportu lokalizacyjnego dla obiektu jądrowego** – opublikowany w wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów
4. **Wytyczne GINB dotyczące załatwiania skarg w sprawach indywidualnych a uchwała z 8 września 2025 r. (sygn. akt II OPS 2/25)**
– szkolenie GUNB
5. **Ciekawe interpretacje GUNB** – podległość pracownicza i porządkowa WINB





30.01.2026

1

**Projekt ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy
lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz
Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz ustawy o
zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu
mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz
Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz niektórych
innych ustaw – opublikowany w wykazie prac legislacyjnych i
programowych Rady Ministrów**

Nowelizacja ustawy obejmie rozszerzenie funkcjonalności portalu DOM, doprecyzowanie obowiązków deweloperów, a także wzmocnienie mechanizmów ochrony nabywców lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych. Proponowane rozwiązania obejmą pakiet działań systemowych, które będą egzekwowane za pomocą narzędzi administracyjnych, informacyjnych oraz sankcyjnych. W pierwszej kolejności przewiduje się rozwinięcie zakresu funkcjonalności Portalu DOM, który w dalszym ciągu będzie prowadzony przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny i uzupełniany danymi pochodzącymi ze źródeł administracyjnych (m.in. Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego, czy Krajowego Rejestru Sądowego). Ponadto zmianie ulegnie wzór prospektu informacyjnego, stanowiącego integralny element umowy deweloperskiej, umowy niedeweloperskiej lub umowy rezerwacyjnej. Projekt przewiduje także wprowadzenie ustawowego zakazu waloryzacji ceny lokal mieszkalnego lub domu jednorodzinnego na niekorzyść nabywcy po podpisaniu umowy deweloperskiej lub umowy zobowiązującej.

Planowany termin przyjęcia projektu przez RM: II kwartał 2026 r.

Źródło:

<https://www.gov.pl/web/premier/projekt-ustawy-o-zmianie-ustawy-o-ochronie-praw-nabywcy-lokalu-mieszkalnego-lub-domu-jednorodzinnego-oraz-deweloperskim-funduszu-gwarancyjnym-oraz-ustawy-o-zmianie-ustawy-o-ochronie-praw-nabywcy-lokalu-mieszkalnego-lub-domu-jednorodzinnego-oraz-deweloperskim-funduszu-gwarancyjnym-oraz-niektorych-innych-ustaw>





30.01.2026

2

Projekt ustawy o zmianie ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków oraz o zmianie ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych – opublikowany w wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów

W wykazie prac legislacyjnych i programowych RM opublikowano zapowiedź zmian w ww. przepisach, które obejmą:

1) Dofinansowanie programu TERMO

Zostanie wprowadzony przepis, na podstawie którego środki niewykorzystane na realizację programu Stop Smog, a będące na rachunku Funduszu Termomodernizacji i Remontów, będą mogły być wykorzystane na premie termomodernizacyjne, premie remontowe, premie MZG, premie kompensacyjne i premie powodziowe udzielane na podstawie ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków (Dz. U. z 2024 r. poz. 1446).

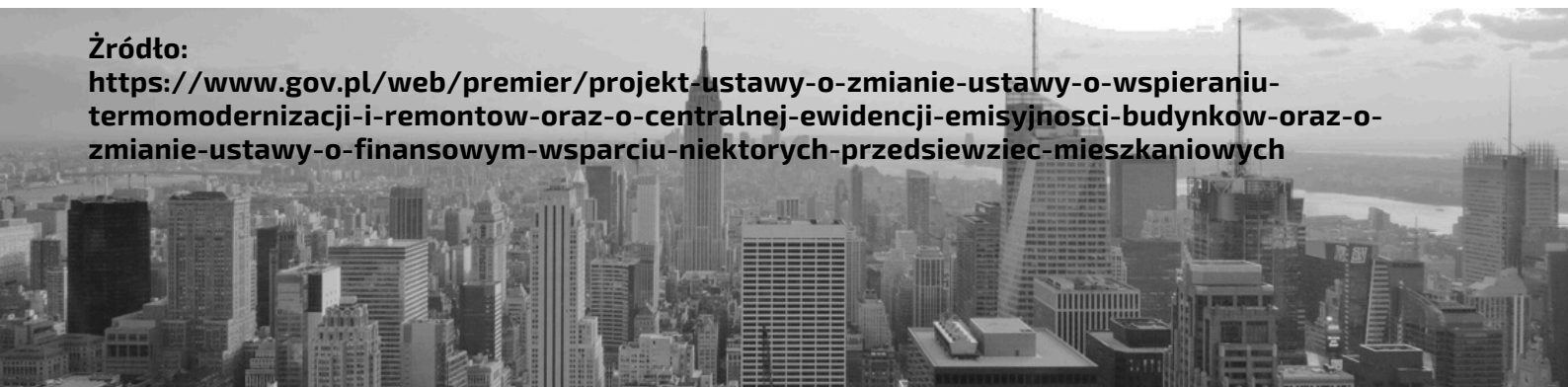
2) Dodatkowe wymagania dla organizacji pozarządowych oraz podmiotów działalności pożytku publicznego ubiegających się o finansowe wsparcie w ramach programu BSK.

W tym zakresie zaproponowano podwyższenie wymogów uprawniających organizacje pozarządowe oraz podmioty działalności pożytku publicznego do ubiegania się o bezzwrotny grant z Funduszu Dopłat, w szczególności w zakresie posiadanego doświadczenia w realizacji zadań mieszkaniowych i współpracy z gminą.

Planowany termin przyjęcia projektu przez RM: II kwartał 2026 r.

Źródło:

<https://www.gov.pl/web/premier/projekt-ustawy-o-zmianie-ustawy-o-wspieraniu-termomodernizacji-i-remontow-oraz-o-centralnej-ewidencji-emisyjnosci-budynkow-oraz-o-zmianie-ustawy-o-finansowym-wsparciu-niektorych-przedsiwziec-mieszkaniowych>





30.01.2026

3

**Projekt rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie
szczegółowego zakresu przeprowadzania oceny terenu
przeznaczonego pod lokalizację obiektu jądrowego,
przypadków wykluczających możliwość uznania terenu za
spełniający wymogi lokalizacji obiektu jądrowego oraz w
sprawie wymagań dotyczących raportu lokalizacyjnego dla
obektu jądrowego – opublikowany w wykazie prac
legislacyjnych i programowych Rady Ministrów**

Do najważniejszych planowanych zmian na mocy ww. nowelizacji zalicza się:

- weryfikację listy czynników wykluczających możliwość uznania terenu za spełniający wymogi lokalizacji na nim obiektu jądrowego;
- zalecenie wykonania opisu zagrożeń naturalnych w postaci zależności prawdopodobieństwa wystąpienia zjawiska od jego rozmiaru;
- wprowadzenie obowiązku udokumentowania procesu analiz w raporcie lokalizacyjnym w taki sposób, aby możliwe było jego niezależne sprawdzenie.

Rozporządzenie będzie stanowić część polskich ram prawnych bezpieczeństwa jądrowego obiektów jądrowych, o których mowa w art. 4 ust. 1 dyrektywy Rady 2009/71/Euratom z dnia 25 czerwca 2009 r. ustanawiającej wspólnotowe ramy bezpieczeństwa jądrowego obiektów jądrowych (Dz. Urz. UE L 172 z 2 lipca 2009, str. 18, z późn. zm.). Projekt poprawi istniejące ramy prawne bezpieczeństwa jądrowego obiektów jądrowych.

Planowany termin przyjęcia projektu przez RM: III kwartał 2026 r.

Źródło:

<https://www.gov.pl/web/premier/projekt-rozporzadzenia-rady-ministrow-w-sprawie-szczegolowego-zakresu-przeprowadzania-oceny-terenu-przeznaczonego-pod-lokalizacje-obiektu-jadrowego-przypadkow-wykluczajacych-mozliwosc-uznania-terenu-za-spelniajacy-wymogi-lokalizacji-obiektu-jadrowego-oraz-w-sprawie-wymagan-dotyczacych-raportu-lokalizacyjnego-dla-obiektu-jadrowego>



30.01.2026

4

Wytyczne GINB dotyczące załatwiania skarg w sprawach indywidualnych a uchwała z 8 września 2025 r. (sygn. akt II OPS 2/25) – szkolenie GUNB

GUNB opublikował kolejne szkolenie w ramach Akademii GUNB, które dotyczy zasad załatwiania skarg w sprawach indywidualnych zgodnie z wytycznymi GINB, w kontekście uchwały Naczelnego Sądu Administracyjnego z 8 września 2025 r. Szkolenie odpowiada na pytania:

- Co to jest skarga w sprawie indywidualnej.
- Jakie przepisy regulują załatwianie takich skarg.
- Jak - zgodnie z Wytycznymi GINB - powinny być załatwiane skargi w sprawach indywidualnych.
- Czego dotyczy uchwała NSA z 8 września 2025 r. i czy Wytyczne GINB są z nią zgodne.

Kurs przygotowany przez Departament Skarg i Wniosków GUNB jest skierowany do:

- urzędników pracujących w organach nadzoru budowlanego szczebla powiatowego,
- urzędników pracujących w organach nadzoru budowlanego szczebla wojewódzkiego,
- wszystkich osób, które interesują się zagadnieniem skarg i wniosków.

Zapraszam do wysłuchania nagrania i udziału w szkoleniu wszystkich zainteresowanych powyższą tematyką.

Link: www.akademia.gunb.gov.pl

Źródło:

<https://www.gov.pl/web/gunb/wytyczne-ginb-dotyczace-zalatwiania-skarg-w-sprawach-indywidualnych-a-uchwala-z-8-wrzesnia-2025-r-sygn-akt-ii-ops-225>





30.01.2026

5

Ciekawe interpretacje GUNB - podległość pracownicza i porządkowa WINB

W 97. wydaniu cyklu "Ciekawe interpretacje GUNB", Urząd odpowiada na pytania:

- Komu dyscyplinarnie podlega wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego?
- Czy można na niego nałożyć karę porządkową bądź rozpatrzyć skargę na jego zachowanie?
- Czy wojewoda jest organem właściwym w tym zakresie?

Jak podaje GUNB: "w żadnym przepisie nie określono, jaki organ jest właściwy do rozpatrzenia wniosku o wszczęcie postępowania dyscyplinarnego wobec wojewódzkiego inspektora nadzoru budowlanego (WINB). Przepisy nie przewidują *expresiss verbis* kompetencji wojewody do wyciągnięcia konsekwencji dyscyplinarnych wobec piastuna funkcji WINB. W zakresie merytorycznym, który wynika z ustawy – Prawo budowlane, WINB podporządkowany jest Głównemu Inspektorowi Nadzoru Budowlanego. Przepisy prawa nie dają GINB kompetencji do oceny WINB w zakresie jego odpowiedzialności dyscyplinarnej.

Z kolei zgodnie z przepisami ustawy o wojewodzie i administracji rządowej w województwie, wojewoda jest zwierzchnikiem rządowej administracji zespolonej w województwie. Zgodnie z art. 3 pkt 5 ustawy o wojewodzie i administracji rządowej w województwie, wojewoda jest organem administracji rządowej w województwie, do którego właściwości należą wszystkie sprawy z zakresu administracji rządowej w województwie niezastrzeżone w odrębnych ustawach do właściwości innych organów tej administracji. Można zatem uznać, że organem właściwym do rozpatrzenia skargi na osobę, która piastuje funkcję WINB (np. w przypadku zachowania nieliczącego z powagą urzędu) jest wojewoda. W przypadku osoby, która piastuje funkcję WINB nie mają zastosowania przepisy rozdziału 9 ustawy o służbie cywilnej, które przewidują odpowiedzialność dyscyplinarną członka korpusu służby cywilnej. Korpus służby cywilnej stanowią pracownicy urzędu, a nie kierownik zespolonych służb, inspekcji i straży."

Źródło:

<https://www.gov.pl/web/gunb/ciekawe-interpretacje-gunb--podleglosc-pracowniczaporzadkowa-winb>

