



Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych

# *Przegląd zmian w prawie istotnych dla branży nieruchomości (2024)*

LEGAL FLASH / GRUDZIEŃ 2024

Marta Tomczak, junior associate  
Baker McKenzie Krzyszowski i Wspólnicy sp.k.  
Weronika Guerquin-Koryzma, partner  
Baker McKenzie Krzyszowski i Wspólnicy sp.k.

**Baker  
McKenzie.**

## Nowelizacja przepisów prawa budowlanego

1 sierpnia 2024 roku weszła w życie nowelizacja rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, która wprowadza szereg istotnych zmian mających na celu walkę z tzw. patodeveloperką, ale również ochronę terenów zielonych i poprawa jakości życia mieszkańców. Nowe rozporządzenie miało obowiązywać od 1 kwietnia 2024 roku, ale termin został zmieniony tuż przed jego wejściem w życie i nowe zmiany obowiązują od 1 sierpnia 2024 roku.

Nowe regulacje mają znaczący wpływ na branżę nieruchomości, w tym na deweloperów, inwestorów, ale także jednostki samorządu terytorialnego, gdyż wiele obowiązków wpływa na planowanie polityki przestrzennej względem terenów ogólnodostępnych, w tym nieruchomości publicznych.

Jedną z kluczowych zmian jest wprowadzenie definicji publicznie dostępnego placu oraz wymogu, aby co najmniej 20% powierzchni takich placów było biologicznie czynne. Ma to na celu przeciwdziałanie nadmiernej ilości zabetonowanej przestrzeni publicznych i zapewnienie większej ilości zieleni w miastach.

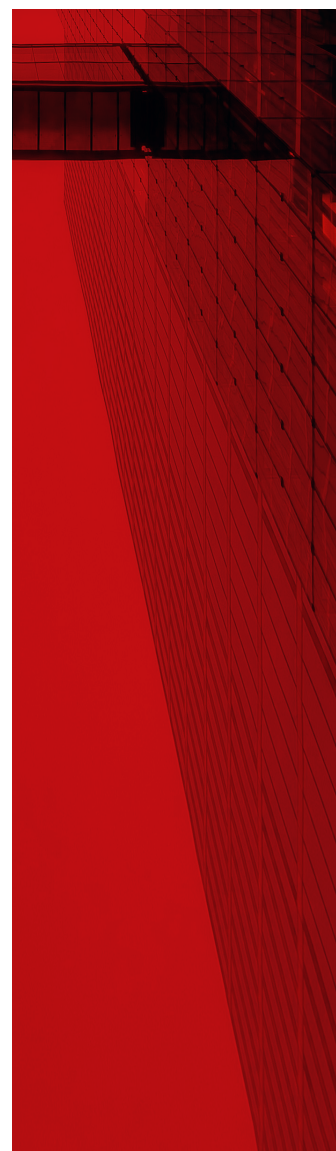
Nowe przepisy wprowadzają również szeroko komentowane zmiany dotyczące minimalnych odległości między budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi a granicą działki. Odległość ta wynosi po wprowadzonych zmianach minimum 5 metrów, co ma na celu zwiększenie komfortu użytkowania i poprawę warunków mieszkaniowych.

Dodatkowo, nowe przepisy budowlane wymagają, aby lokal użytkowy w budynku miał powierzchnię użytkową nie mniejszą niż 25 mkw., z dopuszczonym wydzieleniem lokalu użytkowego o mniejszej powierzchni, jeżeli znajduje się on na I lub II kondygnacji nadziemnej i ma bezpośredni dostęp z zewnątrz budynku.

Wiele zmian dotyczy również zapewnieniu ułatwień dla rodzin z dziećmi, w szczególności ustawodawca wprowadził obowiązek zapewnienia pomieszczenia gospodarczego o powierzchni minimum 15 mkw. zlokalizowanego blisko wejścia do budynku na potrzeby przechowywania rowerów i wózków dziecięcych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych. Nowe przepisy regulują również budowę placów zabaw dla dzieci oraz miejsc rekreacji dla osób ze szczególnymi potrzebami. W przypadku budowy zespołu budynków wielorodzinnych, w którym jest więcej niż 20 mieszkań, konieczne będzie wykonanie miejsc rekreacyjnych dostępnych także dla osób ze szczególnymi potrzebami.

Ponadto nowelizacja wprowadziła szczegółowe przepisy dotyczące akustyki, które mają być stosowane w różnych rodzajach budynków mieszkalnych, a także zmiany w organizacji miejsc postojowych dla osób z niepełnosprawnościami wprowadzając ich ograniczenie do maksymal-

Przeгляд zmian w prawie istotnych  
dla branży nieruchomości (2024)



nie 6% w stosunku do wszystkich miejsc postojowych w ramach jednej inwestycji.

W przypadku obiektów publicznych o szczególnych parametrach, np. przeznaczonych na potrzeby administracji publicznej o powierzchni użytkowej powyżej 2000 mkw. wprowadzony został obowiązek wydzielenia pomieszczeń przeznaczonych do przewijania dorosłych osób ze szczególnymi potrzebami, które muszą spełniać określone parametry.

## Nowa ustawa deweloperska

Od 1 lipca 2024 roku deweloperów obowiązuje tzw. nowa ustawa deweloperska, która wprowadza szereg zmian i nowych obowiązków dla deweloperów, która zastąpiła wcześniejsze regulacje z 2011 roku. Celem nowej ustawy jest w szczególności ochrona dla nabywców mieszkań.

Tym samym, z początkiem lipca 2024 roku zakończył się okres przejściowy, który trwał od 1 lipca 2022 roku, w którym to do inwestycji rozpoczętych przed 1 lipca 2022 r. stosowano przepisy starej ustawy deweloperskiej. Po tym okresie wszystkie inwestycje musiały być realizowane już zgodnie z nowymi przepisami.

Nowa ustawa wprowadziła obowiązek odprowadzania składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, którego zadaniem jest ochrona nabywców mieszkań w przypadku upadłości dewelopera. Składki są odprowadzane od każdej wpłaty nabywców, którzy zawarli umowę deweloperską po 1 lipca 2024 r, w wysokości maksymalnej:

- ▶ 1% w przypadku otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych albo
- ▶ 0,1% w przypadku zamkniętych mieszkaniowych rachunków powierniczych.

Również banki zyskały większą kontrolę nad wypłacaniem środków z rachunków powierniczych, a także ponoszą większą odpowiedzialność za prawidłowe wykonanie obowiązków kontrolnych. Nowe przepisy wymagają, aby przed wypłatą środków bank sprawdził, czy deweloper nie jest w trakcie postępowania upadłościowego lub restrukturyzacyjnego, a także czy w dalszym ciągu posiada tytuł prawny do nieruchomości i wymagane pozwolenia budowlane, a także czy nie zalega z podatkami, składkami na ubezpieczenie społeczne, zdrowotne oraz na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny.

Ponadto deweloperzy, zgodnie z nowelizacją, muszą uzyskać nowy mieszkaniowy rachunek powierniczy (MRP) oraz sporządzić nowy, bardziej szczegółowy, prospekt informacyjny, którego wzór jest załączony do nowej ustawy, który dodatkowo stanowi integralną część umowy deweloperskiej. Prospekt informacyjny powinien zawierać informacje dla nabywców dotyczące:

- ▶ ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego (która może być również wyrażona na mkw.),
- ▶ daty przeniesienia własności nieruchomości na nabywcę,
- ▶ daty zakończenia prac budowlanych,
- ▶ informacje dotyczące nieruchomości, w tym szczegółowy zakres standardu prac wykończeniowych dla stanu deweloperskiego nieruchomości,
- ▶ sposobu dokonania płatności ceny za nieruchomość oraz
- ▶ warunków odstąpienia od umowy deweloperskiej po stronie nabywcy.

## Okresowy pierwokup gminy na terenach dotkniętych powodzią

5 października 2024 roku do polskiego systemu prawnego został wprowadzony nowy rodzaj pierwokupu, który został przyznany gminom w przypadku nabywania lokali i budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenach dotkniętych tegoroczną powodzią. Nowym pierwokupem gmin objęte zostały tereny, na których wprowadzono stan klęski żywiołowej, tj. określone gminy w województwach: dolnośląskim, opolskim, lubuskim i śląskim. Prawo to jednak zostało ograniczone czasowo i będzie przysługiwało gminom do 30 kwietnia 2025 roku.

Nabyte na podstawie nowego przepisu przez gminę lokale mieszkalne oraz budynki mieszkalne jednorodzinne będą wchodzić w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Celem nowego uprawnienia było umożliwienie gminom wyremontowania i odbudowy zniszczonych lokali i budynków mieszkalnych, a następnie przekazanie ich osobom poszkodowanym na zasadach dotyczących wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

W związku z szybkim procedowaniem zmian do ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi społeczność, branża nieruchomości, a także notariusze nie mieli możliwości przygotowania się na wprowadzenie nowych przepisów, a także nie były w tym zakresie prowadzone społeczne konsultacje ani skuteczna komunikacja dotycząca wprowadzenia nowego typu pierwokupu. Dodatkowo, nowy przepis budzi szereg wątpliwości co do swojej zasadności, gdyż gminy niechętnie korzystają ze swojego prawa, a nagła zmiana przepisów spowodowała, że wiele umów zawieranych w okresie zaraz po wprowadzeniu nowelizacji, była obarczona nieważnością.

Należy zatem, przy planowaniu nabycia lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych położonych na obszarze gmin objętych nowymi przepisami, wziąć pod uwagę, że zawarcie umowy warunkowej jest nieuniknione, a tym samym proces realizacji inwestycji na tych terenach ulegnie wydłużeniu.

Dodatkową kwestią budzącą wątpliwości jest zdefiniowanie prawa pierwokupu dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, a nie dla nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym. Niemniej, biorąc pod uwagę cel ustawy oraz utrwaloną linię orzecznictwa dotyczącą zbywania budynku wraz z tytułem prawnym do nieruchomości, należy przyjąć, że prawo pierwokupu dotyczy nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym a nie samego budynku.

## Nowe definicje budynku i budowli w prawie podatkowym

Dotychczas ustawa o podatkach i opłatach lokalnych nie definiowała budynków i budowli a odwoływała się do Prawa budowlanego, co budziło niespójność orzecznictwa podatkowego, czego efektem było zakwestionowane przez Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 4 lipca 2023 r. (sygn. SK 14/212) doczasowych definicji. Nowelizacja ustawy o podatkach i opłatach lokalnych wejdzie w życie 1 stycznia 2025 roku, natomiast pozostawia ona wiele dróg interpretacji, co może wynikać z krótkiego czasu poświęconego pracy nad projektem, ponieważ ustawodawca pracował nad nowelizacją od czerwca 2024 roku.

Nowa definicja budynku obejmuje obiekt wzniesiony w wyniku robót budowlanych wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość jego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem:

1. trwale związane z gruntem,
2. wydzielone z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych,
3. posiadające fundamenty i dach.

Definicja budowli odnosi się głównie do obiektów wzniesionych w wyniku robót budowlanych, także w przypadku, gdy stanowią część obiektu niewymienionego w ustawie. Katalog obiektów wylistowanych w ustawie odnosi się do obiektów:

1. niebędących budynkiem, wymienione w załączniku do ustawy, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość jego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem,
2. elektrowni wiatrowych, elektrowni jądrowych i elektrowni fotowoltaicznych, biogazowni, biogazowni rolniczych, magazynów energii, kotłów, pieców przemysłowych, kolei linowych, wyciągów narciarskich oraz skoczni, w częściach niebędących budynkiem – wyłącznie w zakresie ich części budowlanych,
3. urządzeń budowlanych – przyłącza oraz urządzenia instalacyjne, w tym służących oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, oraz inne urządzenia techniczne, bezpośrednio związane z budynkiem lub obiektem, o którym mowa w lit. a, niezbędne do ich użytkowania zgodnie z przeznaczeniem,

4. urządzeń technicznych innych niż wymienione w punktach 1-3 – łącznie w zakresie jego części budowlanych,
5. fundamentów pod maszyny oraz pod urządzeniami technicznymi, jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową.

Zmiany te mają na celu doprecyzowanie przepisów podatkowych oraz eliminację niejasności interpretacyjnych, co ma ułatwić stosowanie prawa podatkowego, natomiast mimo swojego celu budzą bardzo wiele wątpliwości.

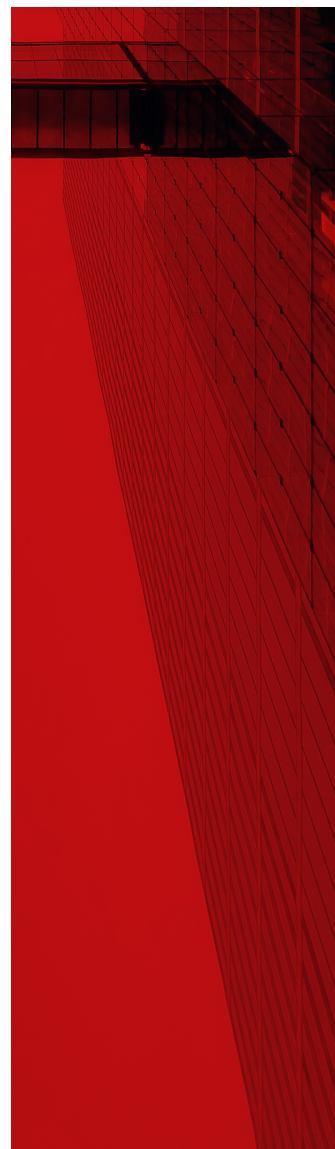
W samej definicji budowli mogą pojawić się niespójności z określeniem, czym są roboty budowlane, oraz jakie techniczne warunki powinien spełniać budynek, aby uznać, że jest on trwale związany z gruntem. W przypadku definicji budowli wątpliwości interpretacyjne budzi określenie całości użytkowej. Zastrzeżenia te wynikają z braku możliwości odniesienia się do wypracowanego orzecznictwa na gruncie prawa budowlanego i potrzeby wypracowania nowych linii orzeczniczych dla celów podatkowych.

Oprócz wprowadzenia nowych definicji nowelizacja przewiduje także opodatkowanie innych urządzeń technicznych związanych z częściami budowlanymi oraz fundamentami pod maszyny i urządzenia techniczne, w związku z czym rodzą się kolejne wątpliwości dotyczące szerokiego katalogu opodatkowanych obiektów, co w konsekwencji może prowadzić do wzrostu opodatkowania nieruchomości i pozostawia rozstrzygnięcie wysokości podatku lokalnym organom podatkowym.

Szerokie pole interpretacyjne nowych definicji może rodzić konieczność uzyskiwania nowych interpretacji podatkowych celem uniknięcia błędów w opłacanych podatkach i składanych deklaracjach. Niemniej, nowelizacja wprowadziła również możliwość przedłużenia do 31 marca 2025 r. terminu na złożenie deklaracji na podatek od nieruchomości przez przedsiębiorców, przy uprzednim pisemnym zawiadomieniu organu o skorzystaniu z tego uprawnienia.

## Planowane zmiany w obrocie gruntami rolnymi

Z początkiem lipca 2024 roku pojawiły się informacje na temat planowanych przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii zmian w przepisach dotyczących obrotu gruntami rolnymi celem zwiększenia dostępności gruntów pod budownictwo mieszkaniowe poprzez zniesienie ograniczeń dotyczących gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Zmiany te miałyby m.in. ułatwić przekształcenie działki rolnej na działkę budowlaną, a w konsekwencji obniżyć także ceny mieszkań, które miałyby być wybudowane na przekształconych terenach w granicach miast.



Głównymi zmianami, które miałyby przyczynić się do realizacji założonego celu, miałyby być:

- ▶ wyłączenie gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast spod przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, co miałyby ułatwić przekształcenie działek rolnych na działki budowlane,
- ▶ rolne nieruchomości miejskie byłyby wyłączone również spod prawa pierwokupu Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, co przyspieszyłoby proces nabywania tego typu nieruchomości,
- ▶ samorządy miałyby uzyskać dostęp do gruntów z zasobu Krajowego Zasobu Nieruchomości.

Obecne przepisy ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego w dużym stopniu ograniczają obrót nieruchomościami rolnymi oraz rozpoczęcie na nich inwestycji, chociażby poprzez czas oczekiwania na wydanie decyzji Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w przedmiocie prawa pierwokupu, z którego to uprawnienia coraz częściej organ też korzysta, oraz obecne przepisy regulują ustawowy wymóg prowadzenia działalności rolniczej przez pięć lat, co również w dużym stopniu ogranicza rozporządzanie nieruchomościami rolnymi, mimo ich przydatności pod zabudowę mieszkaniową.

Zmiany te, gdyby zostały wprowadzone, w dużym stopniu ułatwiłyby rozwój budownictwa mieszkaniowego w miastach i przyczyniły się do rozwiązania problemu niedoboru mieszkań na rynku.



Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych

## Stowarzyszenie Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych

Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych od 2016 roku zrzesza przedstawicieli wszystkich sektorów i usług rynku nieruchomości komercyjnych w jednej organizacji, umożliwiając im wywieranie realnego wpływu na otaczające środowisko gospodarcze, polityczne i społeczne. Stowarzyszenie PINK jest zarówno ich reprezentantem, jak i platformą wymiany doświadczeń, wiedzy i współpracy. Współpracując z innymi organizacjami, promuje dobre praktyki na rynku nieruchomości komercyjnych. Do Stowarzyszenia należą: deweloperzy, inwestorzy, tzw. asset menedżerowie zarządzający aktywami i zarządcy nieruchomości, firmy projektowe i konsultanci budowlani, doradcy rynku nieruchomości oraz firmy doradztwa prawnego, podatkowego oraz usług finansowych.

Publikacje Stowarzyszenia PINK dostępne są na stronie: <https://stowarzyszeniepink.org.pl/>

Śledźcie PINK na LinkedIn

