

# LEGAL FLASH PINK

## CZERWIEC 2026

POLSKA IZBA  
NIERUCHOMOŚCI  
KOMERCYJNYCH

---

**Przegląd zmian legislacyjnych  
istotnych dla rynku  
nieruchomości komercyjnych  
pierwsze półrocze 2026 r.**

## Bird & Bird

**Marcin Świerżewski**

Partner w praktyce prawa  
obrotu nieruchomościami  
Bird & Bird



**Karol Nowaczek**

Senior Associate w praktyce prawa  
obrotu nieruchomościami  
Bird & Bird



## WSTĘP

Przedstawiamy Państwu kolejną edycję Legal Flash, czyli cyklicznego przeglądu zmian legislacyjnych istotnych dla rynku nieruchomości komercyjnych.

Pierwsze półrocze 2026 r. przyniosło kolejną falę zmian legislacyjnych dotyczących rynku nieruchomości. Trudno mówić o jednej przewodniej idei – zmiany dotyczą różnych obszarów: od wyczekiwanego przesunięcia terminu uchwalenia planów ogólnych, przez istotne zmiany w systemie przyłączania do sieci elektroenergetycznej, propozycję przyznania wspólnotom mieszkaniowym dodatkowych uprawnień ułatwiających dochodzenie roszczeń z tytułu wad części wspólnych nieruchomości oraz zarządzania nieruchomością wspólną aż po zupełnie nowe obowiązki związane z ochroną ludności i jakością wody w budynkach oraz uproszczenie wybranych procedur administracyjnych. Skala i różnorodność uchwalonych oraz procedowanych regulacji potwierdzają, że aktywność ustawodawcy w obszarze prawa nieruchomości nie słabnie.

Nasze omówienie obejmuje zarówno ustawy, jak i rozporządzenia. Dla przejrzystości podzieliliśmy je na dwie sekcje:

**SEKCJA I** – Zmiany uchwalone: ustawy już obowiązujące lub uchwalone, które oczekują na podpis Prezydenta RP lub na wejście w życie.

**SEKCJA II** – Zmiany w trakcie prac: projekty aktów prawnych, które są jeszcze na etapie prac legislacyjnych.

Stan prawny uwzględniony w publikacji jest aktualny na dzień 25 maja 2026 r.

Zapraszamy do lektury

Marcin Świerżewski  
Partner w praktyce prawa obrotu nieruchomościami  
Bird & Bird

Karol Nowaczek  
Senior Associate w praktyce prawa obrotu nieruchomościami  
Bird & Bird

## SEKCJA I – ZMIANY UCHWALONE

### 1. Kolejne zmiany w ustawie planistycznej – termin na uchwalenie planów ogólnych wydłużony

30 kwietnia 2026 r. Sejm uchwalił kolejną nowelizację ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która bez poprawek została przyjęta przez Senat i obecnie oczekuje na podpis Prezydenta. Większość przepisów nowelizacji ma wejść w życie 1 lipca 2026 r. (z pewnymi wyjątkami).

Nowelizacja ma być odpowiedzią na problemy gmin z uchwaleniem planów ogólnych do 30 czerwca 2026 r., czyli w terminie wynikającym z obecnie obowiązujących przepisów, w którym miały utracić moc studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin. Nowelizacja wydłuża ten termin i wprowadza kilka innych zmian mających, jak obiecuje uzasadnienie projektu nowelizacji, ułatwić wdrożenie reformy planowania i zagospodarowania przestrzennego, uprościć proces inwestycyjny i zwiększyć skuteczność planowania przestrzennego.

#### ► Przesunięcie terminu uchwalenia planów ogólnych na 31 sierpnia 2026 roku

Pierwotnie wszystkie gminy miały czas na uchwalenie planów ogólnych do końca 2025 r., następnie termin ten został wydłużony do 30 czerwca 2026 r. Najnowsza nowelizacja daje gminom dodatkowe 2 miesiące – plany ogólne powinny zostać uchwalone do 31 sierpnia 2026 r.

W praktyce oznacza to, że jeszcze przez dodatkowe dwa miesiące będzie można uzyskiwać decyzje o warunkach zabudowy (decyzje WZ) na starych zasadach dla terenów nieobjętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Dla wniosków złożonych do 16 października 2025 r. decyzje będą wydawane bezterminowo, a dla wniosków złożonych po tej dacie – na 5 lat. Po uchwaleniu przez gminę planu ogólnego decyzje WZ będą wydawane wyłącznie dla terenów objętych obszarem uzupełniania zabudowy określonym w planie ogólnym i będą ważne przez 5 lat.

Jeżeli gmina nie zdąży uchwalić planu ogólnego w terminie, w tej gminie od 1 września 2026 r. nie będzie możliwości uzyskania decyzji WZ, do czasu uchwalenia planu ogólnego (przy czym nie dotyczy to wniosków złożonych przed 1 września 2026 r. lub przed wejściem w życie planu ogólnego, jeżeli wejdzie on w życie przed 1 września 2026 r.).

#### ► Od 2027 roku decyzje WZ tylko dla tych, którzy mają tytuł prawny do nieruchomości

Aktualnie decyzję WZ może uzyskać każdy – nie jest konieczne posiadanie jakiegokolwiek tytułu prawnego do nieruchomości objętej decyzją. Od 1 stycznia 2027 r. ulegnie to zmianie – decyzja WZ będzie wydawana wyłącznie na rzecz podmiotów posiadających prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu ustawy – Prawo budowlane (czyli tytuł prawny wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego albo stosunku zobowiązaniowego, przewidującego uprawnienia do wykonywania robót budowlanych). Wykazanie tytułu prawnego będzie odbywać się w sposób analogiczny do obowiązującego przy uzyskiwaniu pozwoleń na budowę, poprzez obowiązkowe dołączenie do wniosku oświadczenia na urzędowym formularzu o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, składanego pod rygorem odpowiedzialności karnej.

Zmiana ma na celu ograniczenie liczby wniosków składanych w celach wyłącznie spekulacyjnych oraz decyzji, na podstawie których inwestycja nigdy nie zostaje zrealizowana, co w założeniu powinno odciążyć organy administracji i usprawnić procedury planistyczne. Należy przy tym zauważyć, że w związku z ograniczeniem wydawania decyzji WZ wyłącznie do terenów objętych obszarem uzupełniania zabudowy określonym w planie ogólnym liczba składanych wniosków i tak powinna być mniejsza. Od strony praktycznej, zmiana ta może istotnie ograniczyć możliwość stosunkowo prostego weryfikowania potencjału inwestycyjnego danej nieruchomości poprzez uzyskanie decyzji WZ jeszcze przed podjęciem decyzji o jej nabyciu i realizacji inwestycji. Konieczność legitymowania się prawem do dysponowania nieruchomością na cele budowlane może wpłynąć na strukturę transakcji i zwiększyć liczbę zawieranych przedwstępnych warunkowych umów sprzedaży, które będą dawały inwestorowi prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i umożliwiały uzyskanie decyzji.

#### ► Rozszerzenie katalogu inwestycji uzupełniających w ramach Zintegrowanych Planów Inwestycyjnych

Nowelizacja znacząco rozszerza katalog inwestycji uzupełniających, które będzie mógł wykonać inwestor w zamian za uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego (ZPI). Dotychczas katalog był zamknięty i wymieniał konkretne kategorie inwestycji. Po zmianach katalog będzie szerszy i będzie obejmował: (i) inwestycje służące wykonywaniu zadań własnych gminy – bez ograniczenia do inwestycji służących obsłudze inwestycji głównej oraz (ii) inwestycje w zakresie budowy, zmiany sposobu użytkowania lub przebudowy obiektów budowlanych przeznaczonych na działalność handlową lub usługową – o ile służą obsłudze inwestycji głównej.

Zmiana pozwoli stronom umowy urbanistycznej na dużo większą swobodę w ustaleniu, jaką inwestycję uzupełniającą będzie wykonywał inwestor i łatwiejsze dostosowywanie treści umowy urbanistycznej do specyfiki danego obszaru, który będzie objęty ZPI.

Dodatkowo inwestor będzie mógł zobowiązać się do pokrycia kosztów postępowania w sprawie uchwalenia ZPI jeszcze przed zawarciem umowy urbanistycznej.

Ponadto, nie będzie możliwości odstąpienia przez strony od umowy urbanistycznej, jeżeli ZPI zostanie uchylony, zmieniony lub zostanie stwierdzona jego nieważność przed upływem 5 lat od wejścia w życie, w terminie 6 miesięcy od tego zdarzenia, w sytuacji, gdy uchylenie lub zmiana nastąpiły na wniosek lub za zgodą inwestora.

#### ► Pełne uruchomienie Rejestru Urbanistycznego od 1 października 2026 roku

Projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i innych dokumentów będą mogły być udostępniane w Biuletynie Informacji Publicznej przez dodatkowe trzy miesiące po uruchomieniu Rejestru Urbanistycznego (Rejestr będzie funkcjonował od 1 lipca 2026 r.), czyli najpóźniej do 1 października 2026 r. Po tej dacie wszystkie projekty zostaną przeniesione z BIP do Rejestru Urbanistycznego.

## 2. Zmiany w warunkach przyłączenia do sieci elektroenergetycznej – krótszy okres ważności i wyższe koszty

30 kwietnia 2026 r. weszła w życie ustawa z dnia 13 marca 2026 r. o zmianie ustawy Prawo energetyczne oraz niektórych innych ustaw. Głównym celem nowelizacji jest odblokowanie mocy przyłączeniowej i lepsze wykorzystanie istniejącej infrastruktury poprzez ograniczenie rezerwowania mocy przyłączeniowej bez faktycznego zamiaru realizacji inwestycji w rozsądnym czasie. Nowe regulacje mają szczególne znaczenie dla inwestorów realizujących projekty OZE, magazyny energii lub obiekty komercyjne wymagające przyłączenia do sieci o napięciu powyżej 1 kV (w tym biurowce czy obiekty logistyczne). Skrócenie okresu ważności warunków przyłączenia oraz zwiększenie obciążeń finansowych na wczesnym etapie procesu inwestycyjnego ma wymusić zmianę podejścia inwestorów i przyspieszenie podejmowania decyzji inwestycyjnych. Nowe przepisy powinny przyczynić się do wyeliminowania z rynku podmiotów nieposiadających wystarczającego zaplecza finansowego oraz mogą wpłynąć na strukturę finansowania projektów, prowadząc do większej profesjonalizacji rynku. Ograniczenie możliwości stosunkowo łatwego i taniego rezerwowania dostępu do sieci sprawia, że nacisk zostaje przeniesiony na realne zdolności inwestycyjne i faktyczną gotowość do realizacji projektu, co w praktyce oznacza stopniowe wypieranie projektów o charakterze spekulacyjnym, które dotychczas funkcjonowały w oparciu o niskie koszty wejścia i długie okresy utrzymywania warunków przyłączenia.

### ► Warunki przyłączenia ważne tylko na jeden rok

Najistotniejszą zmianą jest skrócenie okresu ważności warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznej z 2 lat do 1 roku, liczonego od dnia doręczenia warunków przyłączenia. Wyjątek stanowią inwestycje kolejowe (warunki wydawane na 2 lata) oraz projekty offshore i energetyki jądrowej (warunki wydawane na 10 lat). Po upływie terminu, w przypadku braku zawarcia umowy przyłączeniowej, warunki tracą ważność z mocy prawa.

Zmiana obejmuje warunki przyłączenia wydane po 30 kwietnia 2026 r., ale także te warunki przyłączenia, co do których złożono wnioski, ale nie zostały one rozpatrzone przed 30 kwietnia 2026 r. Z kolei warunki przyłączenia wydane do 30 kwietnia 2026 r. zachowują dotychczasowy okres ważności 2 lat, z uwzględnieniem jednak nowych zasad dotyczących zaliczki oraz zabezpieczenia.

### ► Wyższe koszty uzyskania warunków przyłączenia

Wprowadzono nową opłatę za złożenie wniosku o określenie warunków przyłączenia w wysokości 1 zł za każdy kilowat mocy przyłączeniowej, jednak nie więcej niż 100 000 zł, która zwiększa obciążenia finansowe po stronie wnioskodawcy już na początkowym etapie procesu. Opłatę wnosi się wraz z wnioskiem, pod rygorem zwrotu wniosku, i jest ona bezzwrotna. W przypadku wniosków złożonych przed 30 kwietnia 2026 r. i nierozpatrzonych do tej daty, opłata powinna zostać wniesiona do 29 czerwca 2026 r., pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpatrzenia.

Nowelizacja podwoiła również wysokość zaliczki na poczet opłaty za przyłączenie z 30 zł do 60 zł za każdy kW mocy przyłączeniowej. Analogicznie, maksymalna wysokość zaliczki wzrosła z 3 mln zł do 6 mln zł. Obowiązek wnoszenia zaliczki dotyczy wszystkich podmiotów ubiegających się o przyłączenie do sieci o napięciu wyższym niż 1 kV.

Zmiany wpływają też na już uzyskane warunki przyłączenia oraz wnioski będące w toku – inwestorzy w określonych terminach będą zobowiązani do wniesienia lub uzupełnienia zaliczki, pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpoznania albo utraty ważności przez już wydane warunki przyłączenia.

#### ► **Obowiązkowe zabezpieczenie umowy przyłączeniowej**

Nałożono obowiązek każdorazowego ustanowienia zabezpieczenia wykonania zobowiązań wynikających z umowy przyłączeniowej. Wysokość zabezpieczenia wynosi 30 zł za każdy kilowat (do 100 MW) lub 60 zł za każdy kilowat (powyżej 100 MW), jednak nie więcej niż 12 mln zł. Brak ustanowienia zabezpieczenia w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy przyłączeniowej będzie prowadził do jej wygaśnięcia z mocy prawa. Zabezpieczenie będzie mogło przybrać formę kaucji, gwarancji ubezpieczeniowej lub bankowej albo poręczenia spółki matki (z zastrzeżeniem spełnienia wymagań w zakresie ratingu).

Przepisy przejściowe przewidują ponadto, że: (i) inwestorzy, którzy uzyskają warunki przyłączenia przed 16 października 2026 r., lecz nie zawrą umowy przyłączeniowej do tego dnia, zobowiązani są do wniesienia zabezpieczenia w wysokości 25% pełnej kwoty, o której mowa powyżej; (ii) jeżeli umowa o przyłączenie została zawarta przed 16 października 2026 r. i określa termin przyłączenia późniejszy niż 16 października 2029 r., inwestor zobowiązany jest do wniesienia zabezpieczenia w wysokości 25% pełnej kwoty do 16 kwietnia 2027 r. – brak wniesienia zabezpieczenia w tym terminie skutkuje wygaśnięciem umowy o przyłączenie z mocy prawa.

#### ► **„Kamienie milowe” – umowa przyłączeniowa wygaśnie, jeśli nie ma postępów w budowie**

Wprowadzono mechanizm obligatoryjnego powiązania obowiązywania umowy przyłączeniowej z osiągnięciem określonych etapów inwestycji w ustawowo wskazanych terminach. W szczególności brak uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę i zawiadomienia operatora w terminie 24, 36 lub 60 miesięcy (w zależności od rodzaju instalacji) prowadzić będzie do wygaśnięcia umowy przyłączeniowej z mocy prawa. Wyjątek stanowią sytuacje, gdy inwestor nie spełnił wymagań z powodu okoliczności od niego niezależnych (m.in. z powodu przewlekłości postępowań administracyjnych). W takiej sytuacji termin może zostać przedłużony o maksymalnie 24 miesiące.

Przepisy przejściowe przewidują odrębne regulacje w zależności od daty zawarcia umowy o przyłączenie. Umowy zawarte w okresie od 16 października 2022 r. do 15 października 2026 r. wygasną z mocy prawa, jeżeli inwestor nie przedłoży oświadczenia o uzyskaniu ostatecznego pozwolenia na budowę w terminie: (i) 30 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy – dla instalacji fotowoltaicznych, magazynów energii i urządzeń odbiorczych; (ii) 42 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy – dla turbin wiatrowych, instalacji biogazowych oraz transformatorów i rozdzielnic elektroenergetycznych; (iii) 60 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy – dla instalacji i obiektów kolejowych. Z kolei umowy zawarte przed 16 października 2022 r. wygasną z mocy prawa, jeżeli inwestor nie przedłoży oświadczenia o uzyskaniu ostatecznego pozwolenia na budowę w terminie: (i) 6 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy – dla turbin wiatrowych; (ii) 3 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy – dla instalacji fotowoltaicznych, magazynów energii, urządzeń odbiorczych, instalacji biogazowych oraz transformatorów i rozdzielnic elektroenergetycznych. Powyższe przepisy przejściowe nie mają zastosowania

do umów dotyczących instalacji kolejowych ani do umów, na podstawie których przed dniem wejścia w życie ustawy doszło do przyłączenia co najmniej części instalacji objętej daną umową.

### **3. Nowe obowiązki właścicieli i zarządców nieruchomości w zakresie kontroli jakości wody w instalacjach wodociągowych**

21 maja 2026 r. weszła w życie ustawa z dnia 13 marca 2026 r. o zmianie ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków oraz niektórych innych ustaw. Zmiany nakładają nowe obowiązki w zakresie kontroli jakości wody w budynkach komercyjnych i użyteczności publicznej. Dotychczasowe dobre praktyki techniczne stają się teraz obowiązkiem prawnym, obłożonym karami administracyjnoprawnymi za naruszenie.

#### **► Obiekt priorytetowy i ocena ryzyka wodociągowego**

Nowelizacja wprowadza pojęcie „objektu priorytetowego” – jest to każdy obiekt niemieszkalny, w którym więcej niż 50 osób dziennie jest narażonych na ryzyko związane z wodą przeznaczoną do spożycia. Do tej kategorii zaliczono w szczególności: budynki użyteczności publicznej (w tym np. obiekty biurowe), obiekty przeznaczone do okresowego pobytu ludzi, szpitale i inne placówki całodobowej opieki zdrowotnej, hotele i ośrodki turystyczne, zakłady karne, domy rencistów i podobne jednostki.

Na właścicieli i zarządców obiektów priorytetowych nałożono obowiązek przeprowadzania okresowych ocen ryzyka dotyczącego działania wewnętrznych systemów wodociągowych. Ocena ryzyka jest dokumentem opisującym budowę i sposób działania systemu wodociągowego, analizującym zagrożenia dla jakości wody, wskazującym miejsca największego ryzyka (np. martwe odcinki, zbiorniki, stare materiały) oraz zawierającym plan zarządzania ryzykiem.

Ocena ryzyka musi być wykonywana nie rzadziej niż raz na 6 lat, a jeżeli wyniki przeglądu lub zmiany w instalacji wskazują taką potrzebę – powinna zostać zaktualizowana. Kopię dokumentu będzie trzeba przekazywać do właściwej miejscowo Państwowej Inspekcji Sanitarnej. Za brak zgłoszenia grozić będzie administracyjna kara pieniężna w wysokości do 10 000 złotych.

Pierwsze oceny ryzyka właściciele i zarządcy obiektów priorytetowych powinni złożyć do właściwej miejscowo ze względu na położenie nieruchomości Państwowej Inspekcji Sanitarnej najpóźniej do 30 czerwca 2028 r.

#### **► Lista nowych obowiązków eksploatacyjnych w zakresie instalacji wodociągowych**

Oprócz sporządzania okresowych ocen ryzyka, właściciele i zarządcy budynków będą musieli regularnie wykonywać konkretne działania profilaktyczne w celu ograniczenia rozwoju bakterii w instalacjach. Nowe prawo wprost wymienia następujące obowiązki: (i) kontrola temperatury wody zimnej i ciepłej; (ii) ograniczanie stagnacji wody; (iii) regularne płukanie instalacji; (iv) regularne czyszczenie i konserwacja urządzeń do przygotowania i magazynowania ciepłej wody; (v) kontrola stężenia środków dezynfekcyjnych. Do tej pory te działania były zalecane jako dobra praktyka techniczna, ale od 21 maja 2026 r. stają się obowiązkiem.

► **Obowiązek zapewnienia punktów poboru wody w budynkach użyteczności publicznej**

Właściciel lub zarządca budynku użyteczności publicznej zobowiązany będzie zapewniać powszechnie dostępne punkty poboru wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi oraz utrzymywać je w należyłym stanie technicznym i higienicznym, uwzględniając zapotrzebowanie na te punkty i warunki techniczne.

#### **4. Zmiana procedur administracyjnych w zakresie decyzji środowiskowych**

15 maja 2026 r. Sejm uchwalił ustawę o zmianie niektórych ustaw w celu uproszczenia procedur administracyjnych w sprawach rozstrzyganych w drodze decyzji administracyjnych albo załatwianych milcząco. W ramach tej ustawy wprowadzono pakiet zmian do wielu aktów prawnych, które mają zlikwidować lub znacząco ograniczyć nadmiar biurokracji przy wydawaniu poszczególnych decyzji administracyjnych. Ustawa obecnie znajduje się na etapie prac legislacyjnych w Senacie i po podpisie Prezydenta ma wejść w życie 1 dnia miesiąca następującego po upływie 6 miesięcy od publikacji w Dzienniku Ustaw. Z perspektywy rynku nieruchomości najistotniejsze zmiany ustawa wprowadza w zakresie wydawania i przenoszenia decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

► **Automatyczne przejście decyzji środowiskowej na nabywcę nieruchomości**

Nowelizacja zlikwiduje w dużej części procedurę przenoszenia decyzji środowiskowych. Z chwilą zbycia nieruchomości, decyzja będzie z mocy prawa przechodziła na nowego właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości. Nie będzie konieczne złożenie jakiegokolwiek wniosku, a przejście decyzji będzie odbywało się bez wydawania decyzji administracyjnej.

Dotychczasowa procedura przenoszenia i wydawania decyzji administracyjnych w tym względzie pozostanie tylko w przypadku przenoszenia decyzji środowiskowej na podmiot trzeci, który nie jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości.

Konstrukcja nowych przepisów w zakresie przenoszenia decyzji budzi jednak pewne wątpliwości. W szczególności nie jest jasne, co będzie działo się z decyzją środowiskową wydaną na rzecz dzierżawcy nieruchomości (co jest dopuszczalne) – czy wraz ze zbyciem nieruchomości decyzja ta automatycznie przejdzie na nabywcę, co mogłoby nastąpić wbrew woli dotychczasowego adresata, a możliwe, że także wbrew woli zbywcy i nabywcy. Pozostaje mieć nadzieję, że wątpliwości te zostaną wyeliminowane na etapie prac Senatu nad ustawą.

► **Fikcja wycofania wniosku po 3 latach bezczynności**

Jeżeli w terminie 3 lat od dnia wydania postanowienia o zawieszeniu postępowania w sprawie decyzji środowiskowej wnioskodawca nie złoży raportu o oddziaływaniu na środowisko, żądanie wszczęcia postępowania z mocy prawa uważa się za wycofane.

## SEKCJA II – ZMIANY W TRAKCIE PRAC

### 5. Postępowania wieczystoksięgowe wejdą do sieci – hybrydowe akta ksiąg wieczystych, elektroniczna korespondencja z sądem

15 maja 2026 r. opublikowano rządowy projekt ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw. Projekt nie został jeszcze skierowany do uzgodnień międzyresortowych. Najważniejsze zmiany dotyczą ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece oraz ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego.

#### ► Wniosek o wpis przez Internet – z kontem i e-podpisem

Projekt przewiduje możliwość składania wniosku o wpis w księdze wieczystej za pomocą systemu teleinformatycznego dla każdego wnioskodawcy, podczas gdy obecnie z systemu mogą korzystać jedynie wybrane podmioty, w szczególności notariusze, komornicy i naczelnicy urzędów skarbowych. Zgodnie z proponowaną nowelizacją wniosek o wpis będzie można złożyć za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe albo na urzędowym formularzu poza tym systemem. Do wniosku składanego na formularzu papierowym będzie można dołączyć wyłącznie dokumenty w postaci papierowej. Wniosek będzie musiał zostać opatrzony kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym albo podpisem osobistym. Co istotne, proponowane rozwiązania przewidują obowiązek składania wszystkich dalszych pism wyłącznie za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, o ile wniosek o wpis został złożony w ten sposób. Oznacza to, że wnioskodawca, który zdecyduje się na formę elektroniczną, nie będzie mógł w toku postępowania składać pism w postaci papierowej.

#### ► Hybrydowe akta księgi wieczystej – papier i elektronika obok siebie

Dopuszczenie możliwości dokonywania wpisów w księgach wieczystych na podstawie dokumentów sporządzonych w postaci elektronicznej wiąże się z istotną zmianą regulacji dotyczącą akt księgi wieczystej. Akta księgi wieczystej będą składać się z dokumentów sporządzonych w postaci papierowej oraz dokumentów sporządzonych w postaci elektronicznej – stworzony zostanie spójny „zbiór” dokumentów prowadzonych w formie hybrydowej. Podstawowe założenie jest takie, że dokumenty papierowe nie będą przetwarzane na elektroniczne i odwrotnie. Zatem nie będzie możliwości konwersji dokumentów z jednej postaci na drugą.

W związku z tymi zmianami przeglądanie dokumentów złożonych do akt księgi wieczystej w formie papierowej nadal będzie możliwe jedynie w sądzie, w obecności pracownika sądu. Natomiast dokumenty w postaci elektronicznej udostępniane będą za pośrednictwem sieci teleinformatycznych. W obu przypadkach prawo przeglądania akt będą posiadały jedynie osoby mające interes prawny. W ramach projektowanej nowelizacji proponowane jest zrównanie mocy pobranych dokumentów w postaci elektronicznej z hybrydowych akt ksiąg wieczystych z odpisami dokumentów urzędowo poświadczonymi przez sąd, jeżeli będą miały cechy umożliwiające ich weryfikację z danymi zawartymi w systemie teleinformatycznym.

### ► Elektronizacja postępowania wieczystoksięgowego

Projekt zakłada umożliwienie dokonywania wszystkich czynności sądowych, w tym wydawania orzeczeń i zarządzeń, bezpośrednio w systemie teleinformatycznym, z wykorzystaniem kwalifikowanego podpisu elektronicznego. Natomiast w przypadku postępowania odwoławczego przed sądem drugiej instancji pisma oraz dokumenty będą mogły być składane w postaci papierowej do czasu zakończenia postępowania przed tym sądem. Przed sądem drugiej instancji oraz przed Sądem Najwyższym postępowanie toczyć się będzie zatem w tradycyjnej (papierowej) formie.

Projekt przewiduje również wdrożenie doręczeń za pośrednictwem systemu teleinformatycznego. Proponuje się uchylenie art. 626<sup>10</sup> § 1<sup>2</sup> k.p.c. i wprowadzenie odrębnej regulacji dotyczącej doręczeń w postępowaniu wieczystoksięgowym, opartej na zasadzie z art. 131<sup>1</sup> § 1 k.p.c. Sąd będzie dokonywał doręczeń elektronicznych, jeżeli adresat wniósł pismo za pośrednictwem systemu teleinformatycznego albo dokonał wyboru tej formy składania pism.

## 6. Schrony w budynkach publicznych – zasady zwalniania z obowiązku budowy schronów w budynkach użyteczności publicznej w świetle projektu nowego rozporządzenia MSWiA

Rządowe Centrum Legislacji opublikowało przygotowany 27 kwietnia 2026 r. przez Ministerstwo Spraw Wewnętrznych i Administracji projekt nowego rozporządzenia w sprawie zapewniania budowli ochronnych w budynkach użyteczności publicznej. Celem rozporządzenia jest określenie przypadków, w których w budynkach użyteczności publicznej nie ma obowiązku zapewnienia budowli ochronnej.

Nowy projekt rozporządzenia, który ma zostać wydany przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w związku z postanowieniami ustawy o ochronie ludności i obronie cywilnej, doprecyzowuje kategorie wyjątków dotyczących zasad zwalniania z obowiązku budowy schronów w budynkach użyteczności publicznej.

### ► Brak obowiązku zapewnienia budowli ochronnej

W budynku użyteczności publicznej nie będzie obowiązku zapewnienia budowli ochronnej, jeżeli zachodzi jeden z niżej opisanych przypadków:

- budynek użyteczności publicznej nie posiada kondygnacji podziemnej, a powierzchnia wewnętrzna kondygnacji nadziemnych nie przekracza 5000 m<sup>2</sup>;
- budynek użyteczności publicznej jest przeznaczony do przebywania w nim nie więcej niż 50 osób w tym samym czasie, z wyjątkiem budynku przeznaczonego w całości lub w części na potrzeby administracji publicznej lub wymiaru sprawiedliwości, w którym swoją siedzibę ma organ administracji publicznej lub wymiaru sprawiedliwości;
- budynek jest wpisany do rejestru zabytków albo do gminnej ewidencji zabytków;
- budynek jest zlokalizowany na terenach zamkniętych.

Ponadto obowiązek zapewnienia budowli ochronnej w budynku użyteczności publicznej nie będzie miał zastosowania także w przypadku rozbudowy budynku, jeżeli wskutek tej rozbudowy powierzchnia wewnętrzna budynku ulegnie zwiększeniu o nie więcej niż 2500 m<sup>2</sup> i o nie więcej niż 100 proc. w stosunku do wielkości powierzchni wewnętrznej budynku przed rozbudową.

► **Zwolnienie z obowiązku zapewnienia budowli ochronnej**

Dodatkowo według proponowanych przepisów w niektórych przypadkach organ ochrony ludności będzie mógł zwolnić z obowiązku zapewnienia budowli ochronnej w budynku użyteczności publicznej w drodze osobnej decyzji administracyjnej. Dotyczyć to będzie budynków:

- w których nie ma technicznych możliwości spełnienia wymagań określonych dla budowli ochronnych oraz brak jest ekonomicznej zasadności inwestycji zapewnienia w budynku użyteczności publicznej schronu albo ukrycia;
- zlokalizowanych w miejscu, w którym nie ma potrzeby zapewnienia określonej liczby miejsc schronienia w schronie albo ukryciu;
- zlokalizowanych na terenach zamkniętych albo znajdujących się w posiadaniu jednostki przewidzianej do militaryzacji lub zmilitaryzowanej;
- gdzie możliwość zwolnienia z obowiązku zapewnienia budowli ochronnych obejmuje budynki użyteczności publicznej w przypadku, gdy w obiekcie lub jego części może przebywać nie więcej niż 100 osób lub ma on powierzchnię nieprzekraczającą 2500 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem budynku przeznaczonego w całości lub w części na potrzeby szpitala, nauki, szkolnictwa wyższego, oświaty lub wychowania.

MSWiA planuje, że rozporządzenie wejdzie w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia. Obecnie projekt znajduje się na etapie uzgodnień międzyresortowych.

## **7. Budynki jutra – stan prac nad nowym rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie**

Ministerstwo Finansów i Gospodarki po wielu uwagach i propozycjach otrzymanych w ramach prowadzonych od połowy zeszłego roku konsultacji społecznych opublikowało w dniu 14 maja 2026 roku raport końcowy z konsultacji społecznych oraz z konsultacji z innymi organami administracji publicznej z propozycjami zmian Ministerstwa do dotychczas opublikowanego projektu nowego rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, który ma m.in. wdrożyć do systemu prawa polskiego zapisy dyrektywy EPBD.

Dyrektywa EPBD (Energy Performance of Buildings Directive) to unijny akt prawny, który nakłada na państwa członkowskie obowiązek stopniowego dochodzenia do standardu budynków o zerowej emisji. Rozporządzenie o warunkach technicznych będzie jednym z kluczowych instrumentów jego wdrożenia w Polsce. Warto pamiętać, że to rozporządzenie to swoista „konstytucja” budownictwa – obowiązuje przy każdym projekcie budowlanym. Nowe wymagania energetyczne, wentylacja mechaniczna i infrastruktura EV znacząco zwiększą koszty budowy. Inwestorzy planujący inwestycje na lata 2027-2030 powinni uwzględniać te zmiany już dziś w prognozach budżetowych.

W dniu 27 maja 2026 roku Ministerstwo przekazało raport z konsultacji do ostatecznego uzgodnienia w ramach Zespołu ds. Infrastruktury, Urbanistyki i Transportu Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego na kolejnym posiedzeniu komisji, którego termin na dzień niniejszej publikacji nie został jeszcze wyznaczony. Po dokonaniu ostatecznego uzgodnienia z Komisją Wspólną zostanie opublikowana finalna wersja projektu rozporządzenia, który zostanie skierowany do akceptacji przez Komisję Prawniczą Kancelarii Prezesa Rady Ministrów, a następnie do podpisu przez Ministra Finansów i Gospodarki.

Co przewiduje dotychczasowy projekt?

► **Ostrzejsze wymagania energetyczne – droga do budynku zeroemisyjnego**

Zaostrzenie wskaźnika EP (nieodnawialna energia pierwotna) – kontynuacja drogi do standardu budynków o niemal zerowym zużyciu energii (NZEB), a docelowo budynków zeroemisyjnych (ZEB) wymaganych przez zrewidowaną dyrektywę EPBD z 2024 r.

► **Obowiązkowy udział OZE w nowych budynkach**

Nowe budynki o określonej powierzchni użytkowej będą musiały wykazać minimalny udział energii ze źródeł odnawialnych w pokryciu zapotrzebowania na energię.

► **Koniec z kotłami czysto węglowymi – preferencja dla pomp ciepła**

Wymagania dla systemów HVAC obejmą ograniczenia w stosowaniu kotłów wyłącznie na paliwa kopalne w nowych inwestycjach; projekt preferuje pompy ciepła, rekuperację i skojarzoną produkcję ciepła i energii.

► **Strefy klimatyczne – koniec z jednolitymi normami dla całej Polski**

Projekt przewiduje wprowadzenie stref klimatycznych różnicujących minimalne wymagania izolacyjności cieplnej przegród zewnętrznych (ściany, dachy, podłogi, stolarka okienna i drzwiowa) w zależności od regionu kraju. Dotychczasowe przepisy określały jednolite wymagania współczynnika przenikania ciepła U dla całego terytorium Polski.

► **Rekuperacja i czujniki CO<sub>2</sub> – nowe standardy wentylacji**

Projekt rozszerza wymóg obowiązkowej wentylacji mechanicznej z odzyskiem ciepła na nowe budynki mieszkalne wielorodzinne powyżej określonej kubatury. Planowane jest też wymaganie montażu czujników jakości powietrza w pomieszczeniach o podwyższonym zagęszczeniu użytkowników (sale konferencyjne, szkoły, żłobki).

► **Zielone dachy i retencja wód – zieleń jako wymóg techniczny**

Wśród diskutowanych zmian są też wymagania dotyczące zieleni i retencji wód opadowych na terenach inwestycji – „zielone dachy», systemy rozsączające, ograniczenie uszczelniania powierzchni.

► **Bezpieczeństwo pożarowe dla budynków z instalacjami fotowoltaicznymi**

Projekt aktualizuje wymagania dotyczące klasy odporności pożarowej dla nowych kategorii budynków – w tym budynków z instalacjami PV na dachu i magazynami energii.

## **8. Inwestycje drogowe w projektowanej nowelizacji rozporządzenia w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko**

Nowy projekt rozporządzenia Rady Ministrów zmieniającego rozporządzenie w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – projekt ten znajduje się obecnie w uzgodnieniach międzyresortowych. Jego przyjęcie przez Radę Ministrów planowane jest na II kwartał 2026 r., choć przewiduje się, że termin ten prawdopodobnie ulegnie opóźnieniu.

Zmiana dotyczy zakresu inwestycji, które automatycznie zaliczają się do „potencjalnie znacząco oddziałujących na środowisko” i wymagają przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko (OOS). Projektowane rozporządzenie przewiduje przede wszystkim zmianę brzmienia § 3 ust. 1 pkt 62 rozporządzenia w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. W proponowanym brzmieniu zaproponowano, że do przedsięwzięć potencjalnie znacząco oddziałujących na środowisko zaliczać się będzie również drogi o nawierzchni twardej o całkowitej długości powyżej 1 km, jak również:

- a) przebudowy dróg lub obiektów mostowych służących do obsługi stacji elektroenergetycznych i zlokalizowanych poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody,
- b) rozbudowy dróg, w tym dróg wewnętrznych o nawierzchni twardej o całkowitej długości do 2 km i zlokalizowanych poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody,
- c) przebudowy dróg, w tym dróg wewnętrznych o nawierzchni twardej o całkowitej długości do 4 km i zlokalizowanych poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody.

Ta zmiana jest szczególnie istotna dla inwestorów, którzy projektują i budują obiekty, przy realizacji których budują lub przebudowują drogi wewnętrzne lub dojazdowe. Wprowadzenie wymogu przeprowadzania pełnej oceny oddziaływania na środowisko dla takich prac może wydłużyć czas realizacji inwestycji o kilka miesięcy. Warto jednak śledzić kolejne zmiany tego rozporządzenia.

## **9. Wspólnoty mieszkaniowe po nowemu – projekt nowelizacji ustawy o własności lokali**

27 kwietnia 2026 r. na stronie Rządowego Centrum Legislacji pojawił się drugi projekt ustawy o zmianie ustawy o własności lokali, który obecnie znajduje się na etapie opiniowania. Jedną z najistotniejszych projektowanych zmian jest wprowadzenie ograniczeń w zakresie obrotu lokalami w budynkach zamieszkania zbiorowego, stanowiące odpowiedź na zjawisko wyodrębniania i zbywania lokali w tego rodzaju obiektach z przeznaczeniem do stałego zamieszkiwania, pomimo niespełniania przez nie podstawowych wymogów techniczno-budowlanych przewidzianych dla lokali mieszkalnych, w szczególności w zakresie minimalnej powierzchni użytkowej czy nasłonecznienia.

Niezależnie od powyższego, projekt ma na celu kompleksowe dostosowanie regulacji dotyczących wspólnot mieszkaniowych do zmian, jakie zaszły na rynku zarządzania nieruchomościami wspólnymi, w tym skodyfikowanie rozwiązań wypracowanych w orzecznictwie oraz w praktyce zarządców nieruchomości.

#### ► **Ograniczenia w obrocie lokalami w budynkach zamieszkania zbiorowego**

Na rynku nieruchomości utrwaliła się praktyka polegająca na tym, że w budynkach zamieszkania zbiorowego (takich jak apartohotele, condohotele, motele, pensjonaty, domy wypoczynkowe czy domy studenckie) ustanawiano odrębną własność poszczególnych lokali inwestycyjnych, a następnie zbywano je na rzecz indywidualnych nabywców jako de facto lokale mieszkalne, mimo że nie odpowiadały one standardom techniczno-budowlanym wymagany dla lokali mieszkalnych, w szczególności w odniesieniu do minimalnej powierzchni użytkowej czy nasłonecznienia. W ocenie projektodawcy mechanizm ten umożliwiał faktyczne obchodzenie przepisów z zakresu planowania przestrzennego i prawa budowlanego, prowadząc do powstawania lokali pełniących funkcję mieszkań w obiektach do tego nieprzystosowanych, a także do nadmiernego obciążenia infrastruktury miejskiej i naruszenia ładu przestrzennego.

W celu przeciwdziałania tym zjawiskom projekt wprowadza ograniczenia w zakresie zbywania takich lokali. Prawo własności wyodrębnionych lokali o przeznaczeniu innym niż mieszkalne znajdujących się w budynkach zamieszkania zbiorowego będzie przenoszona wyłącznie razem z prawem własności pozostałych takich lokali, chyba że:

- a) lokal znajdować się będzie na pierwszej kondygnacji naziemnej w budynku o co najmniej trzech kondygnacjach naziemnych; lub
- b) lokal będzie spełniał wymagania dla lokalu mieszkalnego oraz rada gminy w drodze uchwały wyrazi zgodę na przenoszenie prawa własności pojedynczych lokali w danym budynku.

Wydanie zgody będzie mogło nastąpić zarówno w trakcie budowy, jak i po oddaniu budynku do użytkowania. W uchwale gmina obowiązana będzie określić minimalną liczbę miejsc parkingowych oraz będzie mogła określić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Powyższe ograniczenia nie będą miały zastosowania w przypadku budynków, których sposób użytkowania został zmieniony z budynku zamieszkania zbiorowego na mieszkalny na podstawie przepisów prawa budowlanego.

Ponadto, na mocy przepisu przejściowego, powyższe ograniczenia nie będą miały zastosowania do lokali znajdujących się w budynkach zamieszkania zbiorowego wybudowanych na podstawie pozwolenia na budowę wydanego na wniosek złożony przed dniem 31 grudnia 2025 r.

#### ► **Własny majątek wspólnoty i uproszczone dochodzenie roszczeń**

Zgodnie z projektowaną zmianą, wspólnota mieszkaniowa w zakresie związanym z zarządzaniem nieruchomością wspólną będzie mogła nabywać prawa i zaciągać zobowiązania oraz posiadać własny majątek. Ponadto, wspólnota będzie mogła we własnym imieniu dochodzić roszczeń związanych

z nieruchomością wspólną. W przypadku roszczeń wynikających z umowy, której stroną nie jest wspólnota, projekt przewiduje dwa odrębne mechanizmy. Po pierwsze, wspólnota będzie uprawniona do samodzielnego dochodzenia roszczeń z tytułu rękojmi za wady nieruchomości wspólnej, jednakże wyłącznie w zakresie żądania usunięcia wady. Po drugie, w odniesieniu do roszczeń odszkodowawczych związanych z wadami nieruchomości wspólnej, właściciele lokali będą mogli w drodze uchwały upoważnić wspólnotę do ich dochodzenia. Każdy właściciel będzie mógł w terminie 6 tygodni od dnia powiadomienia o treści uchwały złożyć sprzeciw, co spowoduje wygaśnięcie upoważnienia wspólnoty w części odpowiadającej udziałowi tego właściciela w nieruchomości wspólnej. Rozwiązanie to uprości dotychczasową procedurę, eliminując konieczność uprzedniej cesji uprawnień od poszczególnych właścicieli lokali.

Za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiadać będzie wspólnota bez ograniczeń, a właściciele wyłącznie subsydiarnie – jeżeli egzekucja przeciwko wspólnocie okaże się bezskuteczna.

#### ► **Nowa definicja nieruchomości wspólnej**

Projekt zmienia definicję nieruchomości wspólnej – proponowane jest uwzględnienie wprost w definicji ścian konstrukcyjnych, ścian międzylokalowych, elewacji budynku oraz elementów konstrukcyjnych balkonów, loggii i tarasów (czyli bez wewnętrznej przestrzeni balkonu, która będzie częścią składową lokalu) jako katalogu otwartego elementów stanowiących nieruchomość wspólną.

#### ► **Możliwość różnicowania zasad rozliczania kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej**

Właściciele lokali będą mogli w drodze uchwały zmienić stosunek ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z nieruchomością wspólną, jeżeli będzie to uzasadnione różnicą w sposobie korzystania z lokali. Mechanizm ten pozwoli na obciążenie większymi kosztami lokali faktycznie generujących zwiększone koszty utrzymania – niezależnie od ich charakteru (użytkowy czy mieszkalny). Dotychczas było to możliwe jedynie w przypadku lokali usługowych, a po zmianie możliwe będzie także np. w przypadku lokali mieszkalnych wykorzystywanych na najem krótkookresowy. Uchwała podejmowana będzie po przedstawieniu kalkulacji kosztów.

#### ► **Zarząd wyodrębnionym garażem wielostanowiskowym**

Wspólnota mieszkaniowa będzie pełniła funkcję zarządcy wyodrębnionego garażu wielostanowiskowego, o ile współwłaściciele garażu nie określili innego sposobu zarządu, nie wybrali zarządcy spośród siebie ani nie został ustanowiony zarząd sądowy. Odmiennie względem zarządu nieruchomością wspólną, za zobowiązania dotyczące wyodrębnionego garażu odpowiadać będą współwłaściciele stosownie do posiadanych udziałów.

## 10. Więcej gruntów pod budownictwo mieszkaniowe – projekt ustawy o zwiększeniu dostępności gruntów

20 kwietnia 2026 roku opublikowany został zmodyfikowany projekt ustawy o rozwiązaniach służących zwiększeniu dostępności gruntów pod budownictwo mieszkaniowe. Zgodnie z projektem, mają powstać wykazy nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz będących własnością (lub przedmiotem użytkowania wieczystego) państwowych osób prawnych będących spółkami w rozumieniu ustawy z dnia 16 grudnia 2016 roku o zasadach zarządzania mieniem państwowym, które położone są w granicach miast, a które przeznaczone są w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w planie ogólnym pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne.

### ► Wskazywanie nieruchomości na cele mieszkaniowe

Nieruchomości ujęte w wykazie będą mogły być, na wniosek burmistrza lub prezydenta miasta, wskazywane na cele:

- (i) realizacji przez gminę budowy budynku mieszkalnego, w którym lokale wchodzić będą w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- (ii) ustanowienia na nieruchomości przez gminę użytkowania wieczystego na rzecz społecznej inicjatywy mieszkaniowej, wybranej w konkursie spółdzielni mieszkaniowej (w celu budowy budynku mieszkalnego z lokalami przeznaczonymi na wynajem na rzecz osób, które spełniają warunki (w szczególności kryteria dochodowe) wskazane w art. 7a ustawy z dnia 8 grudnia 2006 roku o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych) lub jednoosobowej spółki gminnej w celu budowy budynku mieszkalnego z lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- (iii) sprzedaży nieruchomości przez gminę w rozliczeniu „lokal za grunt”.

Należy jednak mieć na uwadze, że w stosunku do lokali budowanych w ramach przedsięwzięć określonych w punktach (i) i (ii) powyżej nie będzie ustanawiana odrębna własność.

### ► Obowiązek zwrotu nieruchomości w przypadku braku inwestycji mieszkaniowej

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa lub spółka będąca państwową osobą prawną uprawnione będą do żądania zwrotu nieruchomości lub jej części, jeżeli w ciągu 8 lat od daty przekazania danej nieruchomości budynki, na cele budowy których nieruchomość została przekazana, nie zostaną oddane do użytkowania. Termin realizacji inwestycji będzie mógł być wydłużony o 2 lata na wniosek gminy lub innego podmiotu, na rzecz którego ustanowiono prawo użytkowania wieczystego gruntu, przy czym minister do spraw rolnictwa lub organ wykonujący prawa z akcji w spółce będącej państwową osobą prawną przed podjęciem decyzji zobowiązany jest do uwzględnienia w szczególności stanu zagospodarowania nieruchomości, w szczególności stopnia zaawansowania inwestycji mieszkaniowej. W przypadku, gdy gmina ustanowi na przekazanej nieruchomości prawo użytkowania na rzecz jednego z podmiotów wskazanych w ustawie, a podmiot ten nie zrealizuje w ww. terminie inwestycji, wówczas podmiot uprawniony będzie mógł żądać od gminy rekompensaty odpowiadającej wartości przekazanego prawa do nieruchomości.

## 11. Dalsze prace nad nowelizacją ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym

7 stycznia 2026 roku Prezydent podpisał ustawę o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, wprowadzającą zasady określania ceny i powierzchni użytkowej lokalu lub domu jednorodzinnego w umowie z deweloperem.

Na tym jednak nie koniec zmian. 27 kwietnia 2026 r. powstał nowy, bardziej obszerny projekt nowelizacji ustawy, oznaczony na stronie Rządowego Centrum Legislacji jako UD361.

### ► Zmiany w zakresie obowiązków informacyjnych

Projekt przewiduje wprowadzenie minimalnych wymogów dla ogłoszeń i ofert sprzedaży kierowanych do konsumentów (w szczególności wskazanie adresu inwestycji, rzutów mieszkań z powierzchniami pomieszczeń, informacji o pomieszczeniach przynależnych). Ponadto projekt wprowadza zmianę wzoru projektu informacyjnego sporządzanego przez dewelopera.

### ► Zwiększenie zakresu kontroli realizacji inwestycji

Proponowana zmiana rozszerza katalog elementów będących przedmiotem kontroli dewelopera przez bank lub kasę przed każdą wypłatą środków z otwartego rachunku powierniczego.

### ► Nowe przepisy dotyczące odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady nieruchomości

W przypadku deweloperów będących spółkami z ograniczoną odpowiedzialnością, z dniem rozwiązania spółki odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady nieruchomości przechodzić będzie z mocy prawa na współników spółki, którzy będą ponosić solidarną odpowiedzialność. Postanowienia umowy spółki sprzeczne z wyżej wskazaną zasadą będą nieważne. W przypadku prostych spółek akcyjnych i spółek akcyjnych, rozwiązanie spółki nie będzie mogło nastąpić wcześniej niż po upływie 5 lat od dnia przeniesienia na nabywcę własności lokalu lub domu jednorodzinnego. Jest to duża zmiana chroniąca interesy nabywców przed niestety częstą praktyką rozwiązywania spółek celowych tuż po przeniesieniu własności lokali.

### ► Zakaz waloryzacji ceny na niekorzyść nabywcy

Postanowienia w umowie z deweloperem uprawniające do waloryzacji ceny będą nieważne.

### ► Prawo odstąpienia dewelopera od umowy

Deweloper będzie mógł odstąpić od umowy wyłącznie w dwóch przypadkach, wskazanych już dotychczas w ustawie, tj. (i) w przypadku niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego, mimo wezwania do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od daty doręczenia wezwania, lub (ii) niestawie-

nia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego lub podpisania aktu notarialnego mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w odstępie co najmniej 60 dni. Odstąpienie od umowy przez dewelopera z innych przyczyn będzie nieskuteczne.

#### ► **Rozszerzenie zakresu danych udostępnianych przez Portal DOM**

Proponowane jest dodanie osobnego oddziału dotyczącego informacji o realizowanych przedsięwzięciach deweloperskich oraz o realizujących je podmiotach, które gromadzone będą w ramach Portalu DOM. Znaleźć się tam mają zarówno informacje o cenach ofertowych i samych deweloperach, jak również m.in. o dotychczas zrealizowanych lub aktualnie realizowanych przez nich inwestycjach, zaległościach w odprowadzaniu składek do Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, przypadkach odstąpienia przez nabywców od umów, opóźnieniach w realizacji przedsięwzięć, wydanych przez Prezesa UOKiK ostrzeżeniach i decyzjach wobec danego dewelopera, wydanych decyzjach o samowoli budowlanej lub nakazach naprawczych. Dzięki tym informacjom, deweloperzy będą znacznie bardziej transparentni dla potencjalnych nabywców.

Zgodnie z projektem, dotychczas uchwalone przepisy dotyczące Portalu DOM mają wejść w życie z dniem 27 marca oraz 2 kwietnia 2027 roku.

# PiNK

P O L S K A I Z B A  
N I E R U C H O M O Ś C I  
K O M E R C Y J N Y C H

---

## Stowarzyszenie Polska Izba Nieruchomości Komeracyjnych

Polska Izba Nieruchomości Komeracyjnych od 2016 roku zrzesza przedstawicieli wszystkich sektorów i usług rynku nieruchomości komeracyjnych 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 komeracyjnych. 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