

UWAGI W RAMACH UZGODNIEN Z KOMISJĄ WSPÓLNĄ RZĄDU I SAMORZĄDU TERYTORIALNEGO

Informacja o projekcie:

Tytuł	Projekt ustawy o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących
Autor	Minister Rozwoju i Technologii
Projekt z dnia	30.08.2022 r.

Informacje o zgłaszającym uwagi:

Urząd	-----
Organizacja samorządowa	Związek Powiatów Polskich
Osoba do kontaktu	Przemysław Matysiak
e-mail	biuro@zpp.pl
tel.	18 477 86 00

Uwagi:

Lp.	Część dokumentu, do którego odnosi się uwaga (np. art., nr str., rozdział)	Treść uwagi (propozycja zmian)	Uzasadnienie uwagi	Stanowisko resortu	Odniesienie do stanowiska resortu
1.	Art. 1 (w zakresie dodawanego art. 102a ust.1)	Pojawia się wątpliwość czy termin 31 grudnia 2024 jest terminem granicznym, do którego powinna zakończyć się przebudowa przegród zewnętrznych, czy też jest to termin do upływu którego inwestor może rozpocząć przebudowę bez pozwolenia na budowę oraz w jaki sposób nieprzekroczenie terminu będzie weryfikowane przez organy nadzoru budowlanego.			
2.	Art. 2 pkt 1	Po zmienionej treści ust. 4 pkt 2 otrzymuje brzmienie „na których jest lub może być zlokalizowany obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² , o ile teren ten sąsiaduje bezpośrednio z terenem zabudowy mieszkaniowej”	Tereny przewidziane pod obiekty handlowe wielkopowierzchniowe lokalizowane były czasami w dużej odległości od terenów przewidzianych pod budownictwo mieszkaniowe. W takich przypadkach nie jest uzasadnione dopuszczenie do zmiany przekwalifikowania terenu.		

3.	Art. 2 pkt 2	Skreślić	Zaproponowany przepis umożliwia radzie gminy zwolnienie inwestora z obowiązku złożenia gminie oferty nabycia mieszkań/budynków o powierzchni co najmniej 5% ogólnie wybudowanej powierzchni mieszkalnej. Proponujemy rozważenie skreślenia tego przepisu. Działa on jedynie w interesie inwestora, a obecna niestabilność systemu dochodów jednostek samorządu terytorialnego utrudnia dokonanie oceny przez gminę, czy w chwili zakończenia inwestycji po paru latach będzie ona w stanie nabyć zaproponowane mieszkania.		
4.	Art. 2 pkt 4 (w zakresie projektowanego art. 24a ust. 1)	Uwaga o charakterze technicznym (pierwsza linijka przepisu): - po wyrazie „zbycia” usunąć zbędny przecinek, - po wyrazie „wynajmu” usunąć kropkę i zastąpić ją przecinkiem	Pierwsza linijka przepisu zawiera zbędny przecinek po wyrazie „zbycia”, natomiast po wyrazie „wynajmu” zamiast kropki powinien być przecinek.		
5.	Art. 2 pkt 4 (w zakresie projektowanego art. 24a ust. 1 i 2)	Wyraz „wynajmu” zastąpić wyrazem „najmu”.	Kodeks cywilny posługuje się pojęciami „najem” i „umowa najmu”. Należy zastosować prawidłowe nazewnictwo, zgodnie z Kodeksem cywilnym.		
6.	Art. 2 pkt 4 w zakresie dodawanego art. 24a ust. 6	Dodać na końcu ustępu „i nie wyższej niż cena oferowana przez inwestora innym nabywcom.”	Przepis w kształcie obecnie zaproponowanym ma za zadanie chronić (słusznie) przed składaniem gminie przez inwestora ofert ze zbyt wysoką ceną jednostkową metra kwadratowego. Nie gwarantuje natomiast, że nie będą to warunki gorsze niż oferowane przez inwestora rynkowo. Taka sytuacja może wystąpić – może to być jedno z narzędzi przeciwdziałania przez inwestora wprowadzenia mieszkańców komunalnych do realizowanej inwestycji.		
7.	Art. 2 pkt 6	Nadać brzmienie: „Do inwestycji mieszkaniowych lub inwestycji towarzyszących, określonych we wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji, złożonym przed dniem utraty mocy niniejszej ustawy, stosuje się przepisy w brzmieniu obowiązującym w dniu poprzedzającym dzień utraty mocy niniejszej ustawy, o ile przed dniem utraty mocy niniejszej ustawy dla takiej inwestycji zostało wydane	Nowelizowana ustawa została pomyślana jako tymczasowe rozwiązanie przyspieszające realizację inwestycji mieszkaniowych. Zaproponowany obecnie przepis powoduje w praktyce jej wydłużenie na okres co najmniej trzech lat. Aby zrealizować cel ustawy należy uznać, że z dobrodziejstw ustawy można korzystać o ile przed wygaśnięciem przepisów ustawy procedura będzie dostatecznie zaawansowana – proponuje się, aby był to moment uzyskania pozwolenia na budowę.		

		prawomocne pozwolenie na budowę.”			
8.	Uzasadnienie, str. 7, akapit 2	Wskazany fragment uzasadnienia nie jest zbieżny z przepisami projektowanej ustawy (zob. art. 2 pkt 4 – w zakresie projektowanego art. 24a ust. 2)	Fragment uzasadnienia zawiera stwierdzenie „(...) przewiduje się nieważność umów sprzedaży (...)\”, podczas gdy projektowany art. 24a ust. 2 stanowi, że umowy zbycia, dzierżawy, wynajmu, użyczenia lub obciążenia (...) są nieważne. Należy wskazać, że do umów zbycia, prócz umowy sprzedaży, zalicza się np. umowa zamiany czy darowizny. Zatem uzasadnienie w tym zakresie wymaga sprecyzowania, w szczególności w odniesieniu do tego, czy przepisy ustawy dotyczą każdej umowy zbycia (np. sprzedaż, zamiana, darowizna itp.).		