ekspertownik

RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Nowe przepisy prawne

marzec-kwiecień 2023

prime time pr

SPIS TREŚCI

02 **Dorota Dymyt-Holko**
prawnik ds. prowadzenia inwestycji/menadżer projektów Inplag Sp. z o. o.

04 **Krzysztof Pawłowski**
doradca zarządu Besim Group

06 **Małgorzata Woźniak**
adwokat, Q3D Group

07 **Wiktor Kotiuk**
radca prawny, Grzechowiak Kotiuk Radcowie Prawni

10 **Patryk Komisarczyk**
Reliance Polska

09 **Piotr Jarzyński**
prawnik, specjalista od prawa budowlanego i nieruchomości, Kancelaria Prawna Jarzyński & Wspólnicy

11 **Tomasz Delowski**
Tętnowski Development

Nowe przepisy prawne w branży nieruchomości

Program Pierwsze Mieszkanie, elektroniczny dziennik budowy, charakterystyka energetyczna budynku, “balkonowa rewolucja” czy obowiązek zapewnienia 1,5 miejsca parkingowego na każde nowo wybudowane mieszkanie to główne zmiany w prawie dotyczące działalności deweloperów, które wprowadza lub planuje wprowadzić ustawodawca. Jaki wpływ na rynek pierwotny mogą mieć powyższe regulacje i propozycje rządu?

Dorota Dymyt-Holko
prawnik ds. prowadzenia inwestycji/menadżer projektów Inplag Sp. z o. o.

“Wzajemnie wykluczające się przepisy i gąszcz zmian sprawia, że proces realizacji inwestycji ulega wydłużeniu, a co za tym idzie, koszty budowy rosną”.

Dorota Dymyt-Holko
prawnik ds. prowadzenia inwestycji/menadżer projektów

Ustawodawca wciąż zaskakuje nowymi propozycjami regulacji, które kreują niepewność na rynku, zamiast prowadzić do jego stabilizacji. W procesie inwestycyjnym mamy fundament i na nim opieramy dalszą rozbudowę, ustawodawca zaś zaczyna budowę od dachu, który nie ma się na czym trzymać. Wzajemnie wykluczające się przepisy i gąszcz zmian sprawia, że proces realizacji inwestycji ulega wydłużeniu, a co za tym idzie, koszty budowy rosną.

Największe zmiany „czają” się w nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Są tak obszerne, że sama analiza porównawcza przepisów potrafi zająć kilka godzin. Deweloperzy muszą dokładnie przeanalizować grunt, który chcą nabyć, biorąc pod uwagę zmiany, jakie mogą wejść: m.in. wprowadzenie planu ogólnego w miejsce mpzp, wykluczenie możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy poza obszarami uzupełnienia zabudowy (obszary uzupełnienia według określonego algorytmu), wprowadzenie Zintegrowanych Planów Inwestycyjnych.

Zapowiedzi „balkonowej rewolucji” i nasłonecznienia lokali to kolejny chwyt marketingowy ministerstwa. Jeżeli przepisy wejdą w życie, to spora część lokali nie będzie posiadać balkonów. Ponadto, jeżeli mamy wprowadzić przegrody (które nie będą ażurowe) to wpadniemy w błędne koło nasłonecznienia lokalu, sami blokując dostęp światła do mieszkania. Mając np. balkon narożny i czytając literalnie przepisy, możemy mieć zamiast widoku na okolicę, widok na przegrodę.
Kolejna zmiana to minimalna odległość budynków mieszkalnych wielorodzinnych od granicy działki do 6 m. Jeżeli dodamy do tego wymóg 1,5 miejsca postojowego do lokalu, inwestycja może okazać się nieopłacalna.

Następnym punktem zapalnym są dla ministerstwa lokale usługowe, czyli mikro apartamenty, jednostki przeznaczone jako „akademiki” sprzedawane głównie inwestorom przeznaczającym je na wynajem. Ministerstwo chce wprowadzić przepis o powierzchni minimalnej 25 mkw., czyli tyle, ile obecnie może mieć minimalnie lokal mieszkalny.

Oczywiście mamy tutaj opcję odstępstwa dla lokali na parterach z wejściem od ulicy, niemniej jednak inwestorzy kupują mniejsze lokale, gdyż nie stać ich na większy metraż. Zatem rentowność inwestycji znacznie się obniży, ciekawym przypadkiem będą inwestycje w kurortach, gdzie takie jednostki są traktowane jako typowo wypoczynkowa opcja.
Rynek nieruchomości w 2023 r. będzie pełen pułapek prawnych, bieżąca aktualizacja zapisów umów, weryfikacja projektów i szybkość uzyskiwania pozwolenia na budowę będzie kluczowa. Należy spodziewać się konsolidacji na rynku i przejmowania przez większe podmioty mniejszych spółek z portfelem gruntów.

Krzysztof Pawłowski
doradca zarządu Besim Group

"Ustawa Lex Deweloper będzie pozostawała w mocy prawa jeszcze tylko przez kolejne 5 lat, wobec czego nie sposób uznać, aby proponowana zmiana przepisów mogła w jakikolwiek znaczący sposób wpłynąć na rynek mieszkaniowy".

Krzysztof Pawłowski
doradca zarządu Besim Group

Planowane jest dokonanie nowelizacji ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji szerzej znanej jako „Lex Deweloper", między innymi poprzez wprowadzenie odgórnego minimalnego wskaźnika miejsc postojowych wynoszącego 1,5 miejsca postojowego przypadającego na lokal mieszkalny. Taki współczynnik jest jak na polskie

standardy wskaźnikiem bardzo wysokim. W budownictwie wielorodzinnym ww. współczynnik najczęściej wynosi 1,2 miejsca postojowego na lokal mieszkalny. Mówimy tutaj więc o znaczącym wzroście rzędu 25%. Konieczna do realizacji ilość miejsc postojowych jest podstawowym ograniczeniem zapobiegającym tworzeniu dużej ilości małych mieszkań na niewielkiej przestrzeni. Odgórne wprowadzenie tak restrykcyjnego wskaźnika mogłoby nie tyle ograniczyć możliwość powstawania osiedli stanowiących tzw. „patodeweloperkę", co znacząco zmniejszyć podaż nowych mieszkań, w sytuacji kiedy nadal mierzymy się z problemem deficytu mieszkaniowego. Oczywiście o takim scenariuszu można by mówić, gdyby przedmiotowa korekta współczynnika miejsc postojowych dotyczyła inwestycji, które stanowią istotną część rynku mieszkaniowego w Polsce. Jednakże proponowany do wprowadzenia współczynnik dotyczy wyłącznie „Lex Deweloper", a więc ma zastosowanie tylko do postępowań prowadzanych na podstawie przepisów tej ustawy. Przez ostatnie 5 lat funkcjonowania w obrocie prawnym ww. ustawy, stosowanie oferowanych przez nią „ułatwień" mieści się w granicach błędu statystycznego.

Dla uzmysłowienia nieistotności proponowanej zmiany przepisów w kontekście polskiego rynku mieszkaniowego wystarczy sprawdzić, ile wydano uchwał lokalizacyjnych na podstawie „Lex Deweloper" w największych miastach wojewódzkich. W Warszawie były zaledwie dwie takie uchwały, w Łodzi trzy, natomiast w Krakowie i Trójmieście ani jednej. Co istotne, sama ustawa będzie pozostawała w mocy prawa jeszcze tylko przez kolejne 5 lat, wobec czego nie sposób uznać, aby proponowana zmiana przepisów mogła w jakikolwiek znaczący sposób wpłynąć na rynek mieszkaniowy.

Małgorzata Woźniak
adwokat, Q3D Group

“Elektroniczny dziennik budowy to kolejny etap cyfryzacji całego procesu budowlanego, który jest zmianą wielce pożądaną i oczekiwaną tak przez deweloperów, jak i architektów”.

Małgorzata Woźniak

adwokat, Q3D Group

Jedną z najbardziej oczekiwanych w branży deweloperskiej zmian wprowadzonych w ustawie Prawo budowlane w nowelizacji z roku 2022 i obowiązujących od 27 stycznia 2023 r., jest wprowadzenie Elektronicznego dziennika budowy. Jest to narzędzie udostępniane inwestorowi po uzyskaniu pozwolenia na budowę, w którym organ przyznaje dostęp do elektronicznego (a nie papierowego jak do tej pory) dziennika budowy. Wprowadzanie danych oraz ich sprawdzanie odbywa się za pośrednictwem strony: https://e-dziennikbudowy.gunb.gov.pl/ lub poprzez aplikację mobilną. Umożliwia zarówno dokonywanie wpisów w dzienniku budowy przez osoby uprawnione, jak również – zapoznawanie się z nimi przez Inwestora w czasie rzeczywistym, a także – złożenie dziennika do organu po zakończeniu budowy. Jest to kolejny etap cyfryzacji całego procesu budowlanego, który jest zmianą wielce pożądaną i oczekiwaną tak przez deweloperów, jak i architektów.

Obecnie na etapie prac legislacyjnych w sejmie znajduje

się projekt zmiany ustawy Prawo budowlane, który umożliwi uruchomienie Systemu do Obsługi Postępowań Administracyjnych w Budownictwie (SOPAB). Według informacji Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego odpowiedzialnego za ten projekt, do 30 czerwca 2023 r. powstanie wersja podstawowa systemu, która umożliwi przeprowadzanie elektronicznie postępowań w procesie inwestycyjno-budowlanym i usprawni przepływ informacji pomiędzy organami administracji architektoniczno – budowlanej. Zmiany przychodzą dość późno, ale są nieuniknione i liczymy na to, że elektroniczne narzędzia dla urzędów przełożą się na sprawność i szybkość procedowania pozwoleń na budowę.

Wiktor Kotiuk

radca prawny, Grzechowiak Kotiuk Radcowie Prawni

“Niepewność zmian, niejasność przepisów i wszechobecne ograniczenia przedsiębiorców powodują, że zaczynają oni wstrzymywać inwestycje, a to nic innego jak prosty przepis na spadek podaży lokali i gigantyczne wzrosty cen (...)”.

Wiktor Kotiuk

radca prawny, Grzechowiak Kotiuk Radcowie Prawni

Co rusz słyszymy o pomysłach rządzących, które teoretycznie mają poprawić sytuację nabywców i zahamować wzrost cen mieszkań. Niektóre zmiany już funkcjonują, jak chociażby tzw. Nowa Ustawa Deweloperska, a inne są na różnym etapie zaawansowania.

Jednak czy te zmiany naprawdę wyjdą nabywcom na dobre? Żeby to zrozumieć, należy spojrzeć szerzej niż na poszczególne zmiany przepisów.

Największym problemem jest sposób, w jaki są dokonywane. Wygląda to trochę jak spekulacja giełdowa. Najpierw, bez żadnych szczegółów i dokumentów, głośno obwieszczane są pomysły zmian. Zazwyczaj dość bolesne dla deweloperów, inwestorów. Choć często są to dopiero pomysły kiełkujące w czyichś głowach, to już destabilizują branżę, rodząc obawy, a jej uczestnicy zadają sobie pytanie – czy w związku z tym jest sens dalej w niej uczestniczyć? Po co inwestować w coś, na czym niebawem można stracić?

Następnie mamy do czynienia z fatalnej jakości techniką legislacyjną. Przepisy są pisane niejasno, często w ramach jednego aktu wzajemnie sprzeczne, kazuistyczne. Tutaj świetnym przykładem jest Nowa Ustawa Deweloperska, która pozbawiła nabywców roszczeń z rękojmi odnośnie lokali nabywanych na skutek umów deweloperskich. Co gorsza, w trakcie prac nad ustawami, zachodzą kolejne gierki spekulacyjne. Co rusz słyszymy – “to będzie, a tego nie będzie, a może jednak będzie, ale w innym zakresie”.

Przykładem jest tu projekt zmiany przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w kontekście przyszłości decyzji o warunkach zabudowy, wydanych na obecnych przepisach. Na końcu, gdy już powstanie „finalny” projekt ustawy, to zazwyczaj “skopane są” przepisy przejściowe i brakuje odpowiednio długiego okresu przejściowego. Nagle wszyscy natychmiast mamy wdrożyć zmiany.

Jednak czy te zmiany naprawdę wyjdą nabywcom na dobre? Żeby to zrozumieć, należy spojrzeć szerzej niż na poszczególne zmiany przepisów.

Największym problemem jest sposób, w jaki są dokonywane. Wygląda to trochę jak spekulacja giełdowa. Najpierw, bez żadnych szczegółów i dokumentów, głośno obwieszczane są pomysły zmian. Zazwyczaj dość bolesne dla deweloperów, inwestorów. Choć często są to dopiero pomysły kiełkujące w czyichś głowach, to już destabilizują branżę, rodząc obawy, a jej uczestnicy zadają sobie pytanie – czy w związku z tym jest sens dalej w niej uczestniczyć? Po co inwestować w coś, na czym niebawem można stracić?

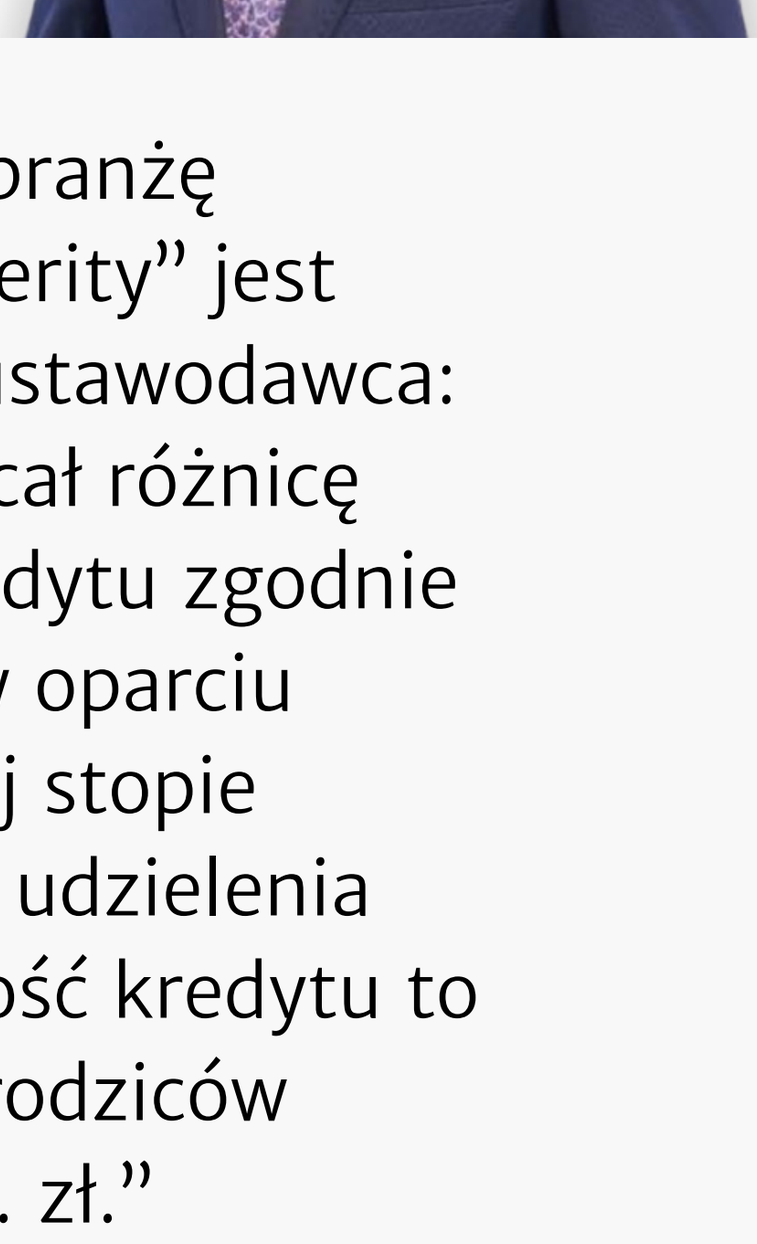
Następnie mamy do czynienia z fatalnej jakości techniką legislacyjną. Przepisy są pisane niejasno, często w ramach jednego aktu wzajemnie sprzeczne, kazuistyczne. Tutaj świetnym przykładem jest Nowa Ustawa Deweloperska, która pozbawiła nabywców roszczeń z rękojmi odnośnie lokali nabywanych na skutek umów deweloperskich. Co gorsza, w trakcie prac nad ustawami, zachodzą kolejne gierki spekulacyjne. Co rusz słyszymy – “to będzie, a tego nie będzie, a może jednak będzie, ale w innym zakresie”.

Przykładem jest tu projekt zmiany przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w kontekście przyszłości decyzji o warunkach zabudowy, wydanych na obecnych przepisach. Na końcu, gdy już powstanie „finalny” projekt ustawy, to zazwyczaj “skopane są” przepisy przejściowe i brakuje odpowiednio długiego okresu przejściowego. Nagle wszyscy natychmiast mamy wdrożyć zmiany.

Zatem czy te zmiany poprawią sytuację nabywców? Absolutnie nie i należy się spodziewać, że będzie dokładnie na odwrót. Niepewność zmian, niejasność przepisów i wszechobecne ograniczenia przedsiębiorców powodują, że zaczynają oni wstrzymywać inwestycje, a to nic innego jak prosty przepis na spadek podaży lokali i gigantyczne wzrosty cen, podsycane dodatkowo wzrostem kosztów inwestycji na skutek coraz to nowszych obowiązków. A może w tę rodzącą się niszę wejdzie sektor publiczny...?

Patryk Komisarczyk
Reliance Polska

"Program Pierwsze Mieszkanie niesie ze sobą wiele konsekwencji. Jest to kolejne "wsparcie" powiększające dług publiczny. Skutkiem tego programu może być ponowny wzrost inflacji".



Patryk Komisarczyk
Reliance Polska

Jedną z propozycji rządu mającą pobudzić branżę deweloperską, a nawet zapewnić jej "prosperity" jest program Pierwsze Mieszkanie. Jak podaje ustawodawca: "Budżet państwa przez 10 lat będzie dopłacał różnicę między stałą stopą a oprocentowaniem kredytu zgodnie ze stopą 2%. Stała stopa będzie ustalona w oparciu o średnie oprocentowanie kredytów o stałej stopie w bankach kredytujących (aktualne w dniu udzielenia kredytu i po 5 latach). Maksymalna wysokość kredytu to 500 tys. zł, a w przypadku małżeństw lub rodziców z co najmniej jednym dzieckiem – 600 tys. zł."

W praktyce jednak taki program niesie ze sobą wiele konsekwencji. Jest to kolejne “wsparcie” powiększające dług publiczny. Skutkiem tego programu może być ponowny wzrost inflacji. Zgodnie z zapowiedziami program Pierwsze Mieszkanie będzie zawierał kilka charakterystycznych elementów. Jednym z nich jest "bezpieczny kredyt 2 proc.", który ma być skierowany do osób do 45. roku życia, które nie mają i nie miały mieszkania, domu ani spółdzielczego prawa do lokalu lub domu. W przypadku małżeństwa lub rodziców co najmniej jednego dziecka, warunek wieku i "pierwszego mieszkania" spełnić będzie musiało przynajmniej jedno z nich. Jest to poniekąd krzywdzące dla obywateli, którzy już posiadają swoje mieszkanie, nabyte przykładowo w spadku po rodzicach. Ponadto, często mamy do czynienia z sytuacjami, kiedy rodzice przekazują nieruchomość swoim potomkom w czasie, gdy mieszkają w niej jeszcze przez wiele lat, dożywając starości.

Zwróćmy też uwagę na to, że ceny mieszkań w Polsce w roku 2022 były o około 17% wyższe niż w roku ubiegłym. Obecnie cena za metr kwadratowy w Warszawie wynosi średnio ponad 13 tys. zł, zaś w Krakowie 12,5 tys. zł. Wysokie stopy procentowe, a co za tym idzie niższy popyt, zwiastowały korektę cen mieszkań, co było w nieznacznym stopniu widoczne w drugiej połowie roku 2022. Obecna stabilizująca rynek sytuacja zwiększenia popytu na mieszkania, spowoduje wzrost cen nieruchomości. Po pierwszych informacjach, jakie udało się wyczytać z projektu programów ułatwiających otrzymanie kredytów, deweloperzy przestali obniżać ceny mieszkań. Dziś, gdy mamy już „na stole” brzegowe parametry programu “Pierwsze Mieszkanie”, planują oni podwyżki.

Piotr Jarzyński
prawnik, specjalista od prawa budowlanego i nieruchomości, Kancelaria Prawna Jarzyński & Wspólnicy

"Inwestor i inne osoby uprawnione będą miały dostęp do systemu EDB poza terenem budowy. Zapewni to możliwość dokonywania wpisów i ich monitorowania w dowolnym miejscu i czasie".

Piotr Jarzyński

prawnik, specjalista od prawa budowlanego
i nieruchomości, Kancelaria Prawna Jarzyński & Wspólnicy

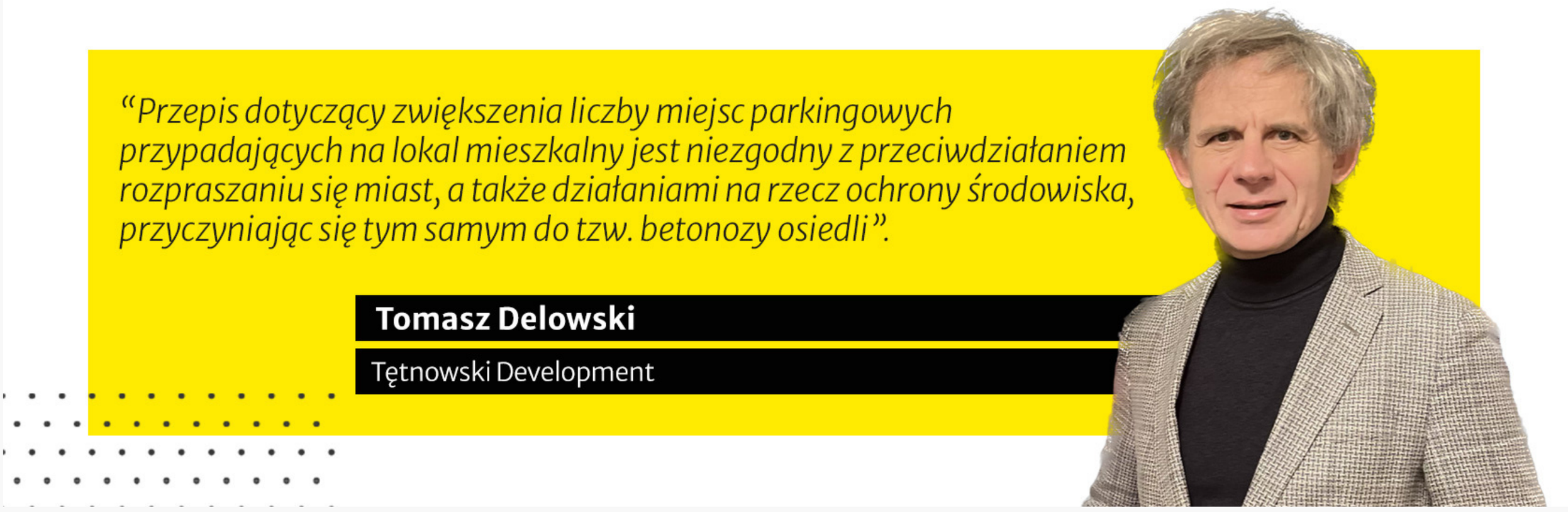
Od 27 stycznia 2023 r. istnieje możliwość prowadzenia dziennika budowy elektronicznie w systemie Elektronicznego Dziennika Budowy (systemie EDB). W celu wystąpienia o wydanie dziennika budowy w postaci elektronicznej, inwestor będzie musiał posiadać konto w systemie EDB lub je założyć. Wniosek będzie składał w systemie EDB. Dopiero po uzyskaniu dostępu do elektronicznego dziennika budowy w systemie EDB, inwestor przydzieli do niego dostęp pozostałym uczestnikom procesu budowlanego (np. kierownikowi budowy).

System EDB zapewni inwestorowi możliwość pozbawienia uczestników procesu budowlanego dostępu do dziennika budowy prowadzonego w postaci elektronicznej, przy czym nie może to utrudniać lub uniemożliwiać tym osobom wykonywania praw lub obowiązków wynikających z przepisów. W przypadku gdy inwestor w systemie EDB pozbawi uczestnika procesu budowlanego dostępu

do dziennika budowy, to osoba ta będzie mogła dokonać wpisu w terminie 14 dni od dnia pozbawienia dostępu. Dziennik budowy prowadzony w postaci papierowej będzie można kontynuować w postaci elektronicznej. Nie będzie jednak możliwości powrotu z formy elektronicznej do formy papierowej. Wpisy w dzienniku budowy będą zamieszczane w porządku chronologicznym, w sposób uniemożliwiający dokonanie późniejszych uzupełnień. W razie konieczności wprowadzenia poprawek do istniejących już wpisów, będzie trzeba dokonać kolejnego wpisu przez wprowadzenie właściwej treści z uzasadnieniem danej zmiany. Inwestor i inne osoby uprawnione będą miały dostęp do systemu EDB poza terenem budowy. Zapewni to możliwość dokonywania wpisów i ich monitorowania w dowolnym miejscu i czasie. Używanie systemu EDB będzie wymagało bieżącego uzupełniania wpisów.

Rozwiązanie to powinno przyczynić się do poprawy czytelności wpisów, które w papierowym dzienniku budowy dokonywano odręcznie. Przejście na elektroniczny dziennik budowy może stanowić utrudnienie dla kierowników budowy, inspektorów nadzoru inwestorskiego i projektantów, ponieważ będzie wymagać zmiany nawyków, posiadania komputera lub smartfona i zaznajomienia się z systemem EDB.

Tomasz Delowski
Tętnowski Development



W ciągu ostatnich lat liczne regulacje prawne dotyczące m.in. wymogów energetycznych, zabezpieczenia przeciwpożarowego czy wentylacji, nałożyły na deweloperów obowiązek stosowania droższych materiałów wykończeniowych, a to w znacznym stopniu przełożyło się na lepszą jakość nowych inwestycji czy też wyższą efektywność energetyczną budynków. Jednakże nie we wszystkich przypadkach. Przykładowo, niektóre zapisy dotyczące wentylacji diametralnie podnoszą koszty budowy, a w pewnych aspektach są wręcz nieskuteczne. Z kolei ostatnie pomysły ustawodawcy dotyczące zmian w warunkach technicznych to po prostu “patoprawodawstwo”.

Uważam, że jeżeli ktoś ma zamiar wprowadzić dla całego kraju jednolity wskaźnik ilości miejsc parkingowych, wynoszący w tym przypadku – 1,5 miejsca na lokal mieszkalny, to znaczy, że niestety nie ma pojęcia, o czym mówi i nie zwraca uwagi na nabywców mieszkań, którzy za takie pomysły będą musieli zapłacić.

Przed przyjęciem takiego zapisu trzeba przyjrzeć się, w jaki sposób problem miejsc parkingowych rozwiązują inne kraje. Wypracowane tam wzorce są skuteczne poprzez różnorodność działań, w zależności od konkretnej lokalizacji i działań zmierzających do zmniejszenia roli samochodu w przestrzeni miejskiej. Analizy wykonywane np. w Wiedniu pokazują, że zmniejszenie ilości miejsc przypisanych do mieszkań na korzyść miejsc rotacyjnych, przynosi bardzo dobry efekt i pozwala zmniejszyć liczbę miejsc poniżej jednego na mieszkanie.

W mniejszych miejscowościach tworzenie ogromnych parkingów również jest zastępowane inteligentniejszymi rozwiązaniami. Warto podkreślić, że przepis dotyczący zwiększenia liczby miejsc parkingowych przypadających na lokal mieszkalny jest niezgodny z przeciwdziałaniem rozpraszaniu się miast, a także działaniami na rzecz ochrony środowiska, przyczyniając się tym samy do tzw. betonozy osiedli.

12 313 00 87, 509860201

kontakt@primetimepr.pl

prime time pr