

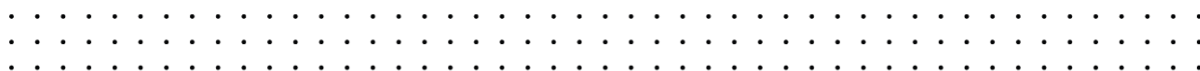
Artykuł: Nowe przepisy prawne w branży deweloperskiej	Data: 28.04.2023
---	----------------------------

Nowe przepisy prawne w branży deweloperskiej

Program Pierwsze Mieszkanie, “Lex Deweloper” oraz Elektroniczny Dziennik Budowy - to tylko kilka z wielu nowości prawnych, które wkrótce zdefiniują polski rynek budowlany. Zmiany budzą jednak pewne kontrowersje w branży nieruchomości.

“Pierwsze Mieszkanie” nie dla wszystkich

14 marca br. rząd ostatecznie przyjął zapowiadany od miesięcy program Pierwsze Mieszkanie. Składa się on z dwóch podstawowych filarów. Pierwszym jest system dopłat do kredytu na zakup pierwszego mieszkania, a drugim bezpośrednia pomoc w oszczędzaniu na jego zakup. Oba instrumenty mają wspomóc osoby w wieku do 45 lat, które są gotowe kupić swoje pierwsze mieszkanie lub planują to w przyszłości. Maksymalna wysokość kredytu ma wynosić 500 tys. zł, a w przypadku małżeństw lub rodziców z co najmniej jednym dzieckiem - 600 tys. zł. W opinii wielu rynkowych ekspertów program ten jest



jednak problematyczny z uwagi na jego nieściśłości oraz fakt, że nie odpowiada na realne problemy kupujących, a wręcz może je pogłębić.

- Program pierwsze mieszkanie zakłada m.in. tzw. stworzenie „bezpiecznego kredyt 2%”, polegającego na dopłatach do kredytu z budżetu Państwa. Mają one trwać 10 lat i opierać się o różnicę pomiędzy średnim oprocentowaniem kredytów w dniu jego udzielenia, a oprocentowaniem kredytu zgodnego ze stopą 2%. Co istotne, ww. 2% to oczywiście nie wysokość RRSO, a tylko stopa procentowa, na podstawie której będzie obliczane oprocentowanie. Ponadto, omawiany kredyt przez pierwsze 10 lat będzie spłacany w systemie rat malejących. Oznacza to, że początkowe raty będą wyższe niż te jakie mogłyby być w najbardziej rozpowszechnionym systemie rat równych, co z kolei będzie wymagało od kredytobiorcy wykazania wyższej zdolności kredytowej. Do problemów ze zdolnością kredytową kredytobiorców i wysokością RRSO dochodzi także zagadnienie, czy banki będą chciały takich kredytów udzielać. W przypadku poprzedniego rządowego programu „mieszkanie bez wkładu własnego” w całym 2022 roku skorzystało z niego ok. 200 kredytobiorców w skali całego kraju. Wobec powyższych, istnieją uzasadnione obawy czy tzw. „bezpieczny kredyt 2%” wpłynie w jakikolwiek sposób na rynek mieszkaniowy, czy zakończy się fiaskiem jak w przypadku programu „mieszkanie bez wkładu własnego” - mówi Krzysztof Pawłowski, doradca zarządu Besim Group.

Ponad jedno miejsce parkingowe na mieszkańca

Rząd planuje również nowelizację ustawy o uprawnieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych znanej również pod nazwą „Lex Deweloper”. Chodzi między innymi o wprowadzenie ogólnego minimalnego wskaźnika



miejsc postojowych. W założeniach ma on wynosić 1,5 takiego miejsca przypadającego na 1 lokal mieszkalny i obowiązywać w całym kraju, co spotyka się z ostrą reakcją branżowych ekspertów - *Ostatnie pomysły ustawodawcy dotyczące zmian w warunkach technicznych to po prostu "patoprawodawstwo". Jeżeli ktoś ma zamiar wprowadzić dla całego kraju jednolity wskaźnik ilości miejsc parkingowych, to znaczy, że niestety nie ma pojęcia, o czym mówi i nie zwraca uwagi na nabywców mieszkań, którzy za takie pomysły będą musieli zapłacić z własnej kieszeni. Przed przyjęciem takiego zapisu trzeba przyjrzeć się, w jaki sposób problem miejsc parkingowych rozwiązują inne kraje. Przykładowo - zmniejszenie ilości miejsc przypisanych do mieszkań na korzyść miejsc rotacyjnych może przynosić bardzo dobry efekt. 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 samym do tzw. betonozy osiedli* - mówi Tomasz Delowski z Tętnowski Development. Podobnego zdania jest również Krzysztof Pawłowski, zwracający uwagę na fakt, że współczynnik wynoszący 1,5 miejsca parkingowego na mieszkańca jest jak na polskie standardy bardzo wysoki, niewspółmierny do standardów i tym samym przesadzony - *W budownictwie wielorodzinnym taki współczynnik najczęściej wynosi 1,2 miejsca postojowego na lokal mieszkalny. Mówimy tutaj więc o znaczącym wzroście rzędu 25 procent. 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 „patodeweloperki”, co*



znacząco zmniejszyć podaż nowych mieszkań, w sytuacji kiedy nadal mierzymy się z problemem deficytu mieszkaniowego.

E-rewolucja w budowach

Jedną z najbardziej oczekiwanych zmian w branży nieruchomości jest także wprowadzenie Elektronicznego Dziennika Budowy, który w przyszłości całkowicie ma wyprzeć swój tradycyjny, papierowy odpowiednik. Można z niego korzystać od 27 stycznia, jeśli tylko jesteśmy inwestorem lub jego pełnomocnikiem po otrzymaniu pozwolenia na budowę np. domu jednorodzinnego. Taki dziennik zakłada się i prowadzi za pośrednictwem strony internetowej lub aplikacji mobilnej. - *EDB 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 procesu budowlanego, która jest wielce pożądana i oczekiwana 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. Według informacji Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego, 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 - mówi Małgorzata Woźniak, adwokat, Q3D Group.*

