

W ostatnim i bieżącym roku kalendarzowym zostały wprowadzone, lub są planowane, zmiany w przepisach dotyczących formalnego procesu inwestycyjnego, ze szczególnym wpływem na inwestycje mieszkaniowe wielorodzinne. Nowelizacje lub zupełnie nowe akty prawne mają na celu przede wszystkim uproszczenie procedury formalnej, co w zamierzeniu ma pozwolić na przyspieszenie uzyskania odpowiednich decyzji administracyjnych i przyspieszenie rozpoczęcia właściwego procesu inwestycyjnego, czyli budowy.

## Zmiany w ustawie o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko

We wrześniu bieżącego roku została zmieniona ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U z 2018 Nr 1999 poz. 1227 ze zm.). Wprowadzone w ustawie zmiany rewolucjonizują postępowanie o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Do tej pory największym problemem w uzyskaniu decyzji środowiskowych była duża liczba stron postępowania, co przekładało się notorycznie na przewlekłość postępowania. Wychodząc naprzeciw temu problemowi, nowelizacja zawęża definicję oddziaływania przedsięwzięcia do obszaru, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, znajdującego się w odległości 100 m od granic terenu, na którym znajdować ma się przedsięwzięcie. Dzięki tak zmienionej definicji znacząco zmniejszy się liczba stron postępowania, a tym samym zostanie przyspieszone wydanie samej decyzji.

Kolejną istotną zmianą jest umożliwienie zastosowania trybu z art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego o publicznym obwieszczeniu, już w sytuacji, gdy liczba stron postępowania przekroczy 10, a nie jak to było dotychczas - 20 osób. Dla przypomnienia, tryb ten pozwala na zawiadomienie stron o decyzjach i innych czynnościach organu w formie publicznego obwieszczenia lub w innej formie publicznego ogłoszenia zwyczajowo przyjętego w danej miejscowości lub przez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej, a także na stronie podmiotowej właściwego organu administracji publicznej. Przy dużych inwestycjach mieszkaniowych, planowanych na dużym terenie, zastosowanie tego trybu ma niebagatelne znaczenie, gdyż szybkie uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach pozwala (w przypadku obowiązywania planu zagospodarowania przestrzennego) na złożenie już w kolejnym etapie wniosku o pozwolenie na budowę.

Przedmiotową zmianę prawa należy ocenić pozytywnie z punktu widzenia inwestorów, gdyż z pewnością pozwali na wyeliminowanie ryzyka przewlekłości postępowania lub odmowy wydania decyzji z uwagi na aktywny sprzeciw innych stron postępowania.

## Specustawa mieszkaniowa - czyli ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

Już ponad rok temu, tj. 22 sierpnia 2018 r. weszła w życie ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U.:2018 poz. 1496 ze zm.) czyli tak zwana *specustawa mieszkaniowa*. Jej głównym celem było przyspieszenie procesów inwestycyjnych poprzez umożliwienie, w pewnych przypadkach, pomijania

przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego, dotyczących sposobu załatwiania spraw przez organ. Ustawa zezwala na budowę inwestycji mieszkaniowej, tj. inwestycji, w wyniku której ma powstać nie mniej niż 25 lokali mieszkalnych, niezależnie od obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że jednocześnie dla danego obszaru zostało przyjęte studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a inwestycja taka nie jest z nim sprzeczna. Możliwe stały się zatem sytuacje kiedy na danym obszarze obowiązują miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewidujący zabudowę innego typu (np. mieszkaniową jednorodziną lub brak zabudowy), ale studium uwarunkowań i kierunków pozwala na inwestycje innego typu, np. inwestycje mieszkaniowe wielorodzinne. Wówczas to studium ma znaczenie decydujące o tym jakiego rodzaju inwestycja może powstać na danym terenie. Niewątpliwą zaletą takiego rozwiązania miał być fakt, że studium uwarunkowań i kierunków jest łatwiej zmodyfikować niż zmienić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Powyższy warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy jednak terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są realizowane. Tereny tego typu były pierwotnie lokalizowane poza centrami miast, jednakże obecnie, w wyniku ich rozwoju, znajdują się w bardzo dobrej lokalizacji z dostępem do infrastruktury. Są to również działki atrakcyjne dla inwestorów z uwagi na ich rozmiar oraz brak w znaczącej części zagospodarowania/ zabudowania.

Oprócz powyższych zmian nowelizacja wprowadziła także rozwiązania, które wydają się niekorzystne z punktu widzenia inwestora. Jednym z nich było powierzenie radzie gminy wyłącznego prawa, w formie uchwały podejmowanej zwykłą większością głosów, do ustalenia lokalizacji inwestycji (dopiero na podstawie tej uchwały inwestor może otrzymać decyzję o pozwoleniu na budowę). Jednocześnie ustawa uzależniła wydanie takiej uchwały od spełnienia dwóch subiektywnych kryteriów, to jest: (i) kryterium stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gmin oraz (ii) kryterium potrzeby i możliwości rozwoju gminy, wynikające z obowiązujących ustaleń studium. Co więcej, od momentu złożenia przez inwestora wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji, rada gminy ma aż 60 dni na podjęcie takiej uchwały (z możliwością przedłużenia o kolejne 30 dni), co wydają się być terminem znacznie za długim.

Z dostępnych na datę Raportu informacji wynika, że uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej są podejmowane jak na razie niemal wyłącznie w miastach małych lub o średniej wielkości. Istotnym czynnikiem powodującym ten stan rzeczy może być fakt, że w dużych miastach rady gminy są bardziej liczne i znalezienie wspólnego konsensusu jest trudniejsze.

Po około roku obowiązywania ustawy, pomimo wiązanych z nią nadziejami, wydaje się, że ustawa nie zrewolucjonizowała procesu inwestycyjnego dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Można raczej się przychylić do stwierdzenia, że jej oddziaływanie w skali kraju jest niewielkie. Jednakże na jej ocenę należałoby jeszcze poczekać zważywszy, że zgodnie z prasowymi doniesieniami, należy spodziewać się nowelizacji ustawy.

Ustawa ma obowiązywać do 31 grudnia 2028 r.

## Projekt wprowadzenia ustawy o minimalnej odległości dla planowanego przedsięwzięcia sektora rolnictwa, którego funkcjonowanie może wiązać się z ryzykiem powstawania uciążliwości zapachowej

Obecnie w komisji prawniczej trwają prace nad ustawą, której celem jest ograniczenie uciążliwości zapachów pochodzących z budynków gospodarskich dla nieruchomości sąsiadujących. Ustawa w proponowanym brzmieniu wprowadza postanowienia dotyczące obowiązkowej odległości zakładów przeznaczonych na chów lub hodowlę zwierząt od innych zabudowań mających funkcję mieszkalną. Przyjęte odległości wydają się być jednak zbyt małe i istnieje ryzyko, że jeśli ustawa zostanie przyjęta w tej formie to możliwe będzie lokalizowanie takich zakładów w odległości, która nie uchroni sąsiadującej inwestycji mieszkaniowej od ich uciążliwości. Może to, co oczywiste, spowodować spadek wartości inwestycji w miejscach, gdzie takie zakłady będą usytuowane lub taka lokalizacja jest planowana. Resort środowiska odpowiedzialny za jej przygotowanie nie precyzuje jednak daty, kiedy projekt ustawy mógłby trafić do łaski marszałkowskiej.

## Zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z informacjami uzyskanymi w Ministerstwie Inwestycji i Rozwoju, resort prowadzi prace nad znowelizowaniem ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt jest obecnie na bardzo wczesnym etapie w uzgodnieniach wewnątrzresortowych i ma być wysłany do konsultacji międzyresortowych najwcześniej w lutym 2020 roku. Pożądane jest, aby główne zmiany dotyczyły trybu uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, który w obecnym stanie prawnym jest bardzo czasochłonny, a inwestor może czekać na wydanie decyzji o warunkach zabudowy nawet kilka lat. Kwestia ta jest o tyle istotna, że wiele obszarów (szczególnie w miastach) nie jest wciąż objętych planem zagospodarowania przestrzennego, a przez to - do przeprowadzenia inwestycji niezbędne jest uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy. Pozostaje zatem mieć nadzieję, że nowelizacja zmieni obecny stan rzeczy.

## Propozycja wprowadzenia Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego

Obecnie w procesie legislacyjnym, o czym była już mowa w Raporcie 1Q 2019 r., znajduje się projekt nowelizacji ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Autorem nowelizacji jest Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Projekt nowelizacji ustawy ma zostać przyjęty przez Radę Ministrów w IV kwartale 2019 r. Dla przypomnienia, nowelizacja proponuje wprowadzenie Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego (dalej: „DFG”) jako środka ochrony nabywcy lokalu lub domu mieszkalnego oraz jako formy eliminacji ryzyka utraty przez nabywców nieruchomości - środków finansowych, wpłaconych na mieszkaniowe rachunki powiernicze. Ochrona ma mieć szczególne znaczenie w przypadku ogłoszenia upadłości dewelopera, gdyż obecnie obowiązujące przepisy dopuszczają ryzyko wystąpienia sytuacji, w której nabywca nieruchomości traci zarówno wpłacone środki finansowe, jak i samą nieruchomość. DFG będzie zatem nową formą zabezpieczenia, obok wprowadzonych już mieszkaniowych rachunków powierniczych. Deweloper na mocy znowelizowanej ustawy będzie zobowiązany do wnoszenia składek do DFG. Sama

wysokość składki ma być ustalana w drodze rozporządzenia, a jej wysokość będzie uzależniona od sposobu finansowania inwestycji oraz od jej ceny dla nabywcy.

Podkreślić należy, że powyżej opisane składki będą z pewnością zwiększać koszty inwestycji. Powstaje zatem pytanie - czy koszty społeczne związane z ryzykiem utraty środków finansowych wpłaconych na zakup mieszkania są na tyle wysokie, aby w randze ustawy wprowadzać dodatkowe zabezpieczenie, które z pewnością doprowadzi do wzrostu cen mieszkań i domów jednorodzinnych?

Reasumując opisane powyższej zmiany można podzielić na dwie kategorie. Pierwsza - to uproszczenie procedur, a tym samym odformalizowanie procesu inwestycyjnego. Te zmiany należy ocenić pozytywnie dając jednak sobie czas do wydania ostatecznej oceny po ich zafunkcjonowaniu w praktyce. Druga kategoria - to nowe regulacje, które mają uporządkować proces inwestycyjny, wprowadzać sztywne zabezpieczenia. Do tej kategorii należy zaliczyć wprowadzenie Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego oraz ustawy regulującej kwestie związane z wydzieleniem zapachów. Ocena tych zmian również nie jest jednoznaczna i z ostateczną weryfikacją należy poczekać do wprowadzenia nowych przepisów oraz ich zaistnienia w rzeczywistości prawnej. Jednakże już na etapie legislacyjnym nasuwają się wątpliwości - czy tego typu regulacje będą korzystne dla potencjalnych inwestorów i nie będą wpływać niekorzystnie na sam proces inwestycyjny?