



MACIEJ PAWLAK

Złożony w sejmie projekt ustawy „o zmianie niektórych ustaw dotyczących procesu inwestycyjnego w budownictwie mieszkaniowym oraz niektórych innych ustaw” ma ułatwić budowę nowych domów i odrolnienie terenów w obrębie miast. Przewidziano w nim także skrócenie procedur uzyskiwania pozwoleń na budowę.

Projekt przewiduje zmiany w dotychczas obowiązujących 17 ustawach i jest popierany przez środowisko budowlane i ekspertów rynku budowlanego.

> Główne zmiany

Nowa ustawa przewiduje:

- likwidację instytucji pozwoleń na budowę dla budownictwa mieszkaniowego w odniesieniu do budynków mieszkalnych o powierzchni nieprzekraczającej określonych limitów powierzchniowych i wysokościowych (o powierzchni użytkowej do 5000 mkw. i o wysokości do 12 m);
- uproszczenie procedur uzyskiwania pozwolenia na budowę;
- uproszczenie procedur uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy i wprowadzenie rozwiązań przyspieszających tworzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- usprawnienie procedury dokonywania podziałów nieruchomości;
- likwidację procedury administracyjnej odrolnienia w odniesieniu do wybranych kategorii gruntów rolnych – gruntów klasy IV, V i VI;
- wprowadzenie prawa do emitowania przez banki uniwersalne papierów dłużnych zabezpieczonych wierzytelnościami z tytułu udzielonych

>> Zgodnie z najnowszym projektem ustawy, zatwierdzonym przez nowego ministra budownictwa Mirosława Baryszę, jest szansa na znaczne przyspieszenie budowy mieszkań i domów. Np. na realizację budynków mieszkalnych do powierzchni 5 tys. mkw. i wysokości nieprzekraczającej 12 m nie będzie wymagane pozwolenie na budowę <<

Rząd: zielone światło dla „M”



Minister Mirosław Baryś

nia planów zagospodarowania przestrzennego. Gminy sygnalizują wiele problemów z tworzeniem tych planów. W ciągu ostatnich kilkunastu lat jedynie jednemu dużemu miastu w Polsce (Gdańskowi) udało się wypełnić ten obowiązek więcej niż w 50 proc. Większość metropolii (w tym Warszawa, Wrocław, Katowice) pokry-

ści rolnych. To są przepisy sięgające głębokiego komunizmu, kiedy wszystko było na kartki i trzeba było tę własność chronić. Dzisiaj takiej potrzeby nie ma – dodał minister. Wyjaśnił, że projekt zakłada automatyczne odrolnienie wszystkich gruntów w miastach oraz gruntów poza miastami. Mechanizm ten ma dotyczyć wszystkich

MIROSLAW LUBARSKI
dyrektor ds. marketingu w Polskich Składach Budowlanych SA

Zapowiadane zmiany prawne, jak najbardziej pożądane, nie wpłyną w perspektywie najbliższego sezonu budowlanego (tegorocznego w ogóle nie biorę pod uwagę) na ceny mieszkań. Jeśli w obecnej sytuacji politycznej w ogóle uda się je przeprowadzić, będzie to olbrzymi sukces, ale i tak muszą nabrać mocy sprawczej, a to zwykle trwa wiele miesięcy. Realna perspektywa nowych wyborów odsuwa to jeszcze bardziej w czasie. Ceny nowych mieszkań mogłyby zmaleć wówczas, gdyby doszło do ich nadpodaży w stosunku do popytu. Taka sytuacja jest możliwa na naszym rynku nie wcześniej niż za kilka lat. Nawet jeśli zapowiadane zmiany prawne zostaną wprowadzone względnie szybko, problem braku kadr w sektorze wykonawstwa budowlanego nie zostanie tak szybko rozwiązany, czego dowodem jest obecna sytuacja – w III kwartale wyraźnie obniżyła się dynamika popytu na materiały budowlane.

TOMASZ BŁEZYŃSKI
doradca na rynku nieruchomości

Obecne procedury inwestycyjne są szalenie uciążliwe. Zatem każde ich uproszczenie trzeba postrzegać jako zjawisko pozytywne. Jeżeli rzeczywiście uda się je wszystkie wprowadzić, przyczyni się to w pierwszym rzędzie do rozwoju budownictwa indywidualnego, ponieważ budownictwo deweloperskie dla przeciętnego Kowalskiego jest zbyt drogie. Alternatywą dla budownictwa jednorodzinne staną się inwestycje realizowane wokół miast, ponieważ ziemia tam będzie stosunkowo tania, a procedury szybsze i stosunkowo łatwiejsze. Na pewno więc budownictwo jednorodzinne odczuje pozytywy. Jeśli ustawy przygotowane przez resort budownictwa wejdą w życie – oprócz schłodzenia rynku, które obecnie już możemy zaobserwować (choć wyraźniej będzie to zauważalne nie wcześniej niż na wiosnę 2008 r.) może to wszystko spowodować znaczący spadek cen mieszkań i gruntów, a także boom inwestycyjny. Nie wiem, czy hamulcem nie okażą się rosnące ceny materiałów budowlanych. Moim zdaniem lata 2008–2009 będą bardziej okresem domów jednorodzinnych niż budownictwa deweloperskiego.

Choć ustawa przeszła w komisjach i specjalnej podkomisji sejmowej, już obecnie wiadomo, że Sejm nie zdąży jej uchwalić. Na wniosek posła SLD projekt nowelizacji został skierowany do „konsultacji społecznych”. <

Naszym założeniem jest odblokowanie procesu inwestycyjnego. Większość rządów po roku 1989 mówiła o potrzebie zrobienia czegoś w tym kierunku. My osiągnęliśmy to w dwa tygodnie – mówi nowy minister budownictwa.

kredytów hipotecznych (prawo do emisji listów zastawnych);

- wprowadzenie możliwości wcześniejszego uzyskania premii gwarancyjnej z przeznaczeniem na wkład własny wymagany przy kredycie mieszkaniowym.

W przypadku większych budynków na inwestorze nadal będzie ciążył obowiązek uzyskania pozwolenia na budowę, który organ administracji będzie zobowiązany wydać w ciągu 60 dni. W razie braku odpowiedzi po upływie tego terminu będzie można legalnie przystąpić do prac.

> Ułatwienie dla inwestorów

Obecnie „mamy pierwszą ustawę, która jest niezwykle radykalnym rozwiązaniem i niezwykle ułatwi prowadzenie działań związanych z budownictwem mieszkaniowym” – skomentował premier Jarosław Kaczyński. Nowy pomysł autorstwa ministra Baryszy opiera się na doświadczeniach innych krajów europejskich, np. Austrii.

> Prościej z planami zagospodarowania

Najważniejszą proponowaną zmianą jest uproszczenie tworze-

nia planami zagospodarowania około 20–30 proc. powierzchni, ale są również i takie (Kraków), które nieznacznie przekroczyły 10 proc.

Analizy ekonomiczne prowadzone przez niezależnych ekspertów wskazują, że ceny nieruchomości rosną najszybciej w tych miastach, które mają najniższy poziom pokrycia powierzchni planami miejscowymi. Utrzymanie dzisiejszego tempa pokrywania powierzchni miast planami miejscowymi oznaczałoby, że Warszawa pokryje w całości powierzchnię miasta planami miejscowymi około roku 2074, a Kraków około 2124.

> Odblokowanie inwestycji

– Naszym założeniem jest odblokowanie procesu inwestycyjnego. O tym mówi się od bardzo dawna, większość rządów po roku 1989 mówiła o potrzebie zrobienia czegoś w tym kierunku. My osiągnęliśmy to w dwa tygodnie – powiedział min. Baryś. Według niego proponowane zmiany nie są kontrowersyjne. – Pierwszą kwestią jest odejście od ochrony nieruchomości

miast, w których są prezydenci, oraz wszystkich gruntów poza granicami miast klasy IV, V i VI. Ponadto projekt przewiduje możliwość składania książeczek mieszkaniowych jako wkładu własnego przy zaciąganiu kredytu. – Poprzez ograniczenie wymogów formalnych postanowiliśmy także ułatwić samorządom tworzenie planów zagospodarowania, tak aby mogły one powstawać szybko – wyjaśnił min. Baryś.

> Certyfikaty energetyczne

Proponowane zmiany w ustawie – Prawo budowlane przewidują z kolei wydawanie certyfikatów energetycznych dla budynków wprowadzanych do obrotu, czyli np. sprzedawanych, wynajmowanych, przekazywanych w drodze spadku lub darowizny etc. Zgodnie z projektem ustawy dla każdego budynku – także mieszkalnego – będzie musiała być sporządzona tzw. charakterystyka energetyczna, która określałaby jego dokładne zużycie energii. Certyfikat owej charakterystyki będzie ważny przez dziesięć lat.