

Apel w sprawie nowelizacji Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich użytkowanie („Rozporządzenie WT”) przygotowany przez Komitet ds. Nieruchomości Krajowej Izby Gospodarczej.

Pismem z dnia 6 lutego 2023 roku Komitet ds. Nieruchomości Krajowej Izby Gospodarczej zwrócił się do Ministra Rozwoju i Technologii Krzysztofa Hetmana z apelem o przesunięcie w czasie terminu wejścia w życie nowelizacji rozporządzenia dotyczącego warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich użytkowanie („Rozporządzenie WT”), przynajmniej o 6 miesięcy. Zdaniem Komitetu ds. Nieruchomości KIG zasadnym wydaje się jednak odłożenie w czasie wejścia w życie tej nowelizacji aż do momentu zakończenia procedowania nowego rozporządzenia WT i pozostałych rozporządzeń, w celu doprowadzenia ich do zgodności z ustawą o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

I. Aktualnie obowiązujące uwarunkowania prawne

Obecnie, przygotowując inwestycję inwestorzy muszą uwzględniać dwie graniczne daty.

1 kwietnia 2024 roku – to data wejścia w życie rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z 27 października 2023 r. zmieniającego Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich użytkowanie (tzw. rozporządzenie dotyczące „patodeweloperki”)¹ oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z 27 października 2023 roku zmieniającego rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, którego jest konsekwencją przyjęcia nowych przepisów w sprawie warunków technicznych istotne ograniczenia w możliwości zabudowy nieruchomości budynkami mieszkaniowymi. Jakkolwiek Rozporządzenie WT przewiduje także pozytywne rozwiązania, to jednak w ocenie ekspertów Komitetu istotna część nowelizacji została wprowadzona bez przeprowadzenia rzetelnych konsultacji z organizacjami branżowymi oraz ekspertami i bez jakiegokolwiek analizy skutków wejścia w życie tej regulacji i jej wpływu na ograniczenie liczby nowych mieszkań na rynku nieruchomości. Przepisy te zostały wprowadzone w atmosferze trwającej kampanii wyborczej, (w czasie której walka z „patodeweloperką” była jednym z głównych haseł wyborczych) bez rozważenia rzeczywistych konsekwencji, jakie – po ich wejściu w życie – dotkną przede wszystkim przyszłych nabywców lokali mieszkalnych. Pierwotnie, projekt nowelizacji Rozporządzenia WT przewidywał wejście w życie przepisów 1 stycznia 2024 roku, jednakże z uwagi na termin wydania rozporządzenia i jego publikację w Dzienniku Ustaw dopiero 9 listopada 2023 r. oraz niebagatelny wpływ na inwestycje będące w toku, utrzymanie niespełna dwumiesięcznego terminu na wejście w życie, było niedopuszczalne z punktu

¹ Dz. U. z 2023 r. poz. 2442

widzenia konstytucyjnej zasady ochrony praw nabytych i interesów w toku, jak i zasady prawidłowej legislacji. Dlatego zawarty ostatecznie w § 3 nowelizacji termin *vacatio legis* upływający 31 marca 2024 roku, z punktu widzenia tych zasad wciąż niewystarczający, nie może być traktowany jako termin, który już raz został wydłużony na korzyść deweloperów.

Podkreślić należy, że proces projektowania budynku, który musi uwzględniać przepisy Rozporządzenia WT, jak i rozporządzenia w sprawie zakresu projektu budowlanego trwa od kilku do kilkunastu miesięcy. Jeśli przed 1 kwietnia 2024 roku inwestor złoży wniosek o pozwolenie na budowę, będzie mógł je procedować zgodnie z dotychczasowymi przepisami Rozporządzenia WT. Gdy przed tą datą nie zdąży wystąpić z wnioskiem – niezbędna będzie zmiana projektu budowlanego, dostosowanie go do nowych wymogów, a w konsekwencji – ograniczenie zakresu inwestycji. W skrajnych przypadkach nowe regulacje spowodują nawet całkowite wyeliminowanie możliwości zabudowy nieruchomości zgodnie z uzyskaną przez inwestora decyzją o warunkach zabudowy lub planem miejscowym.

Druga graniczna data to 20 września 2024 roku. Do tego terminu ma obowiązywać Rozporządzenie WT oraz rozporządzenie w sprawie zakresu projektu budowlanego, a także pozostałe rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane i ich usytuowanie, wydane na podstawie art. 7 ust. 2 i 3 Prawa budowlanego oraz warunki techniczne użytkowania obiektów budowlanych – wydane na podstawie art. 34 ust. 6 pkt. 1 prawa budowlanego. Wygaśnięcie tych rozporządzeń nastąpi na podstawie art. 66 ustawy o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami², który przewiduje ich obowiązywanie do dnia wejścia w życie nowych rozporządzeń, jednakże nie dłużej niż 60 miesięcy od dnia jej wejścia w życie.

Należy zwrócić uwagę, że termin ten pierwotnie wynosił 36 miesięcy i już raz został wydłużony do 60 miesięcy. Biorąc pod uwagę, że w ostatnich miesiącach przed wyborami Ministerstwo koncertowało się jedynie na procedowaniu zmian rozporządzeń, związanych z „patodeweloperką”, na dziś nierozwiązany pozostaje kluczowy problem, jakim jest dalsze obowiązywanie i kształt wszystkich rozporządzeń w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane, w tym w szczególności Rozporządzenia WT. Inwestorzy stoją przed dylematem, czy rozpoczynać nowe inwestycje, a jeśli tak, to jakie przepisy powinni uwzględnić i czy za kilka miesięcy nie okaże się, że analogicznie, jak w przypadku nowelizacji Rozporządzenia WT w sprawie „patodeweloperki”, nie zostaną zaskoczeni zmianami wynikającymi z konieczności dostosowania dotychczasowych rozporządzeń do wymogów wynikających z ustawy o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

II. Postulaty Komitetu

² Dz. U. z 2022 r. poz. 2240

W związku z powyższym, Komitet dostrzega konieczność zapewnienia inwestorom, w tym deweloperom takich regulacji prawnych, które dadzą im poczucie pewności prawa i nie będą podważały ich zaufania do państwa.

Nasz główny postulat dotyczy przesunięcia w czasie terminu wejścia w życie nowelizacji Rozporządzenia WT, **przynajmniej o 6 miesięcy, choć zasadnym wydaje się odłożenie w czasie wejścia w życie tej nowelizacji aż do momentu zakończenia procedowania nowego rozporządzenia WT i pozostałych rozporządzeń, w celu doprowadzenia ich do zgodności z ustawą o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami** (jeśli taka decyzja zostanie podjęta).

Aktualnie ustalony termin, tj. 1 kwietnia 2024 r. na wejście w życie nowelizacji Rozporządzenia WT, która niewątpliwie dotknie rynek mieszkaniowy, Komitet ocenia jako nieproporcjonalnie krótki – w kontekście zakresu regulacji, czasu realizacji inwestycji, a także w kontekście nierozwiązanego problemu dalszego obowiązywania Rozporządzenia WT i jego ostatecznej treści, po 20 września 2024 roku. Tymczasem to właśnie odpowiedni termin wejścia w życie nowych przepisów jest kluczowy dla zachowania stabilności porządku prawnego. Biorąc pod uwagę, jak czasochłonny jest proces inwestycyjny w budownictwie, przyjęty w przedmiotowym rozporządzeniu, zbyt krótki okres *vacatio legis*, będzie prowadził do opóźnień, dodatkowych kosztów i problemów w realizacji zaplanowanych projektów. Właśnie ze względu na te konsekwencje, poprzednie nowelizacje przepisów techniczno-budowlanych przewidywały zdecydowanie dłuższe okresy ich wejścia w życie.

Wiele organizacji branżowych, stojąc na straży interesów przedsiębiorców, którzy planowali swoje działania gospodarcze zgodnie z obowiązującymi przepisami, wierzy w stabilność prawa i przewidywalność otoczenia prawnego, które są kluczowe dla efektywnego funkcjonowania rynku. Przesunięcie daty wejścia w życie nowelizacji Rozporządzenia WT, będzie odpowiedzią nie tylko na problemy deweloperów, lecz całego rynku nieruchomości, w tym zwłaszcza nabywców lokali. Taki krok ze strony Ministerstwa pozwoli na zachowanie stabilności i przewidywalności inwestowania, jednocześnie umożliwiając dostosowanie się do nowych regulacji, co niewątpliwie pozytywnie wpłynie na ustabilizowanie cen mieszkań na rynku nieruchomości.

Jednakże w ocenie Komitetu **wydłużenie okresu *vacatio legis*, jest niezbędne przede wszystkim ze względu na konieczność weryfikacji celowości i racjonalności założeń, jakie legły u podstaw zmian w Rozporządzeniu WT wprowadzonych przez poprzednika Szanownego Pana Ministra i ówczesny rząd na fali kampanii wyborczej. Okres ten pozwoliłby Ministerstwu na dokonanie rzetelnej, eksperckiej oceny konsekwencji wprowadzenia tych zmian (w perspektywie długoterminowej) dla możliwości realizacji przez obecny rząd założeń dotyczących poprawy sytuacji w mieszkalnictwie.**

Komitet zwraca również uwagę, że niezbędne jest także w tej chwili uspokojenie nastrojów inwestorów związanych z upływającym za kilka miesięcy terminem Rozporządzenia WT i w sprawie zakresu projektu budowlanego oraz pozostałych rozporządzeń, wskazanych w art. 66

ustawy o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami. Z perspektywy przedsiębiorców pożądane jest w tym zakresie uzyskanie jasnych deklaracji ze strony Ministerstwa, czy termin obowiązywania tych rozporządzeń zostanie przedłużony, a jeśli to na jaki okres, ewentualnie czy i kiedy Ministerstwo podejmie działania wynikające z dyspozycji powołanego wyżej przepisu.

Jest to istotny aspekt, pomijany w dyskusji publicznej, aczkolwiek kluczowy dla zachowania pewności i stabilności procesu inwestycyjnego i możliwości dalszego rozwoju przedsiębiorstw związanych z branżą budowlaną.