



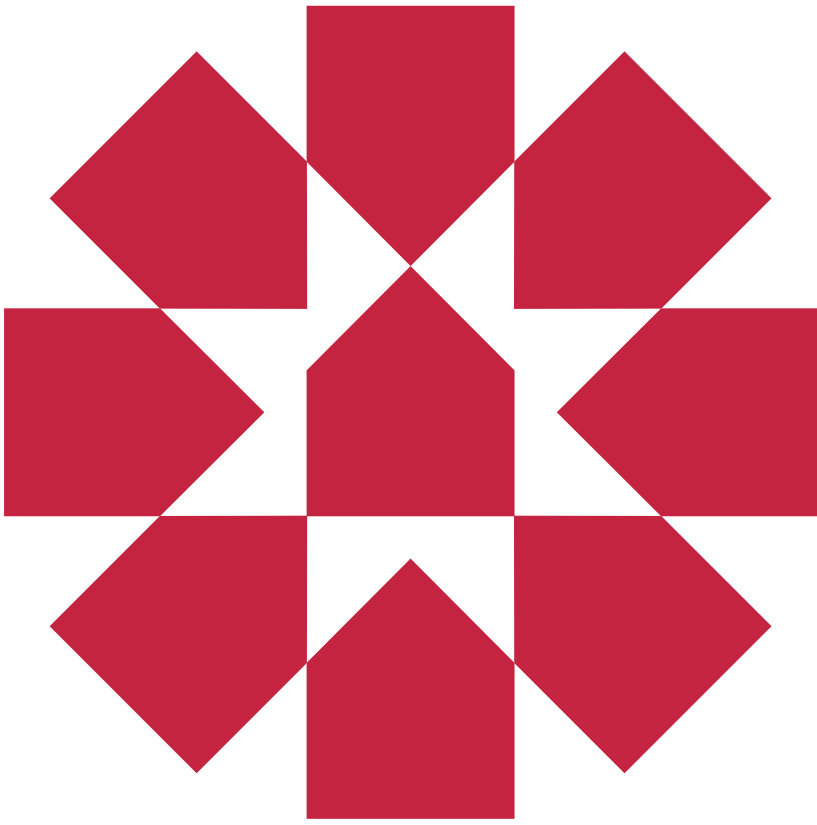
PZFD

Polski Związek
Firm Deweloperskich

Postulaty legislacyjne - odblokowanie potencjału polskiego budownictwa

Opracowanie wydane przez
Polski Związek Firm Deweloperskich



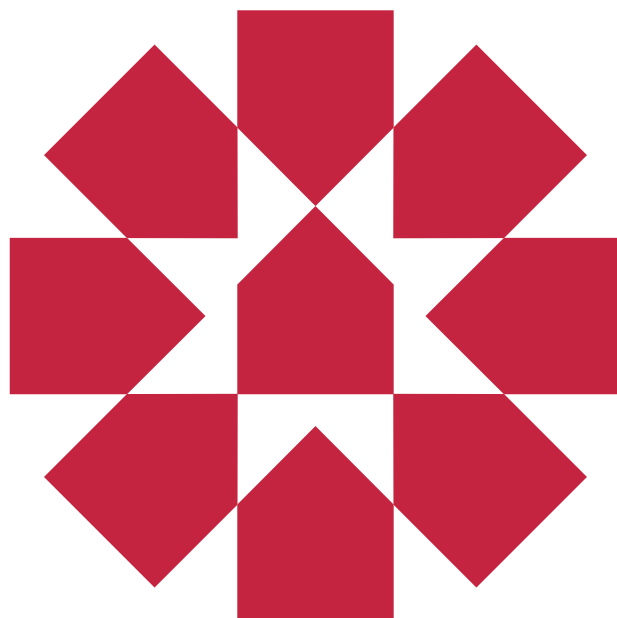


Postulaty legislacyjne - odblokowanie potencjału polskiego budownictwa

Opracowanie wydane przez
Polski Związek Firm Deweloperskich

Polski Związek
Firm Deweloperskich

Warszawa 2023



1. Wnoszenie przez strony postępowania odwołań od decyzji oraz zażaleń na postanowienia.

Wprowadzenie wymogu, by wszelkie odwołania od decyzji albo zażalenia od postanowień, musiały zawierać konkretne zarzuty, zawierające istotę oraz zakres żądania będącego przedmiotem odwołania albo zażalenia, dodatkowo wskazując dowody dla uzasadnienia wskazanych zarzutów. Dodatkowo powinno się doprecyzować, że w przypadku, gdy odwołanie od decyzji lub zażalenie nie spełnia wymogów wskazanych powyżej, organ wzywa do uzupełnienia braków pod warunkiem pozostawienia pisma bez rozpoznania.

Obecne regulacje wyrażone w art. 128 k.p.a. wskazują, że odwołanie nie wymaga szczególnego uzasadniania, jednakże przepisy szczególne mogą ustalić inne wymogi co do treści odwołania. Regulacja ta wykorzystywana jest bardzo często przez podmioty, które nie są zainteresowane ochroną ich potencjalnych praw, ale celowo chcą przedłużać postępowanie i utrudniać inwestycję.



2. Powiązanie wysokości obciążeń inwestora z wielkością inwestycji.

Postulujemy, aby wysokość kosztów, jakie deweloper ponosi w związku z realizacją inwestycji, była stabilna i przewidywalna – przypisana do działki inwestycyjnej oraz oparta o relację kosztów do wielkości inwestycji.

Zarówno istniejące, jak i wprowadzone reformą planowania, zasady pokrywania przez inwestora kosztów infrastruktury są pozbawione ram finansowych (minimalnych, maksymalnych) i prowadzą do arbitralnego, znacznego zróżnicowania poziomu obciążeń, nawet w obrębie tej samej gminy. Dotyczy to w szczególności tzw. umowy drogowej (art. 16 ustawy o drogach publicznych). Optymalne jest powiązanie poziomu obciążeń (czy to finansowych, czy rzeczowych) z wielkością inwestycji, np. wyrażoną w m² powierzchni użytkowej, która w jej efekcie powstanie. Jest to zbieżne z praktyką, która przyjmowana jest w niektórych polskich miastach, niezbędna jest jednak w tym zakresie regulacja ustawowa. Powinna ona również objąć nowy instrument planistyczny – Zintegrowany Plan Inwestycyjny, dla którego ustawodawca nie przewidział jakiegokolwiek ograniczenia wysokości świadczeń dewelopera – a ma to być instrument stosowany powszechnie.



3. Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

1) Wydłużenie okresu przejściowego dla projektu rozporządzenia ws. warunków technicznych z dnia 7 czerwca 2023 r.

Za konieczne uważamy dokonanie korekty okresu wejścia w życie tegoż rozporządzenia. Data 1 stycznia 2024 r. nie daje bowiem budowniczym mieszkań dostatecznej gwarancji i nie zabezpiecza ich interesów przed nagłą zmianą regulacji. Szczególnie, że szeroko ingeruje ona w tak skomplikowaną materię jak proces inwestycyjny, który trwa łącznie średnio około 5 lat. Zaprojektowane przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii przepisy naruszają zasadę praw nabytych, zagrażają stabilności prowadzenia działalności gospodarczej i mogą doprowadzić do ogromnych, negatywnych konsekwencji finansowych.

2) Zniesienie obowiązku projektowania placów zabaw dla pojedynczych budynków.

Regulacja uniemożliwi zabudowę części nieruchomości o niedużej powierzchni, często położonych na terenach miast, które powinny zostać dogęszczane w myśl racjonalnego gospodarowania oraz walki ze zjawiskiem

rozlewania się miast i katastrofą klimatyczną. Ponadto, uderzy ona bezpośrednio w inwestorów, którzy nabyli nieruchomości z myślą o realizacji inwestycji mieszkaniowej w kształcie, którego nie dopuszczają nowe przepisy. To również świetnie obrazuje potrzebę wydłużenia okresu *vacatio legis*.

3) Uelastycznienie przepisów, w tym w zakresie efektywności energetycznej.

Dzisiejsze regulacje rozporządzenia nie gwarantują architektom i inwestorom swobody wyboru najbardziej efektywnych rozwiązań projektowych. Zdarza się, że przepisy w sposób nieuzasadniony ograniczają możliwość zastosowania alternatywnego, bardziej przyjaznego środowisku i ekonomicznego środka. Projektanci powinni posiadać swobodę wyboru rozwiązań, bo nadrzędnym celem regulacji jest osiągnięcie określonego poziomu energooszczędności niezależnie od sposobu w jaki się to odbywa.

Przykładem obszaru, w którym podejście kierunkowe – w miejsce sztywnych norm – przyniosłoby wymierne korzyści, jest efektywność energetyczna budynku. Najważniejszy parametr dotyczący efektywności energetycznej to wskaźnik EP, wynoszący dziś 65 [kWh/(m²·rok)]. Osiągnięcie tego współczynnika możliwe jest na kilka sposobów, jednak prawodawca nie zachowuje w tym zakresie elastyczności, kładąc nacisk na mało efektywne rozwiązania (poziom izolacji ścian i grubość okien) w miejsce pozostawienia projektantom swobody wykorzystania np. wentylacji higrosterowalnej lub rekuperacji.



4. Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

1) Wydłużenie okresu obowiązywania ustawy do 2030 roku.

Reforma planistyczna skróciła okres obowiązywania ustawy do 1 stycznia 2026 roku. Intencją ustawodawcy jest, aby uchwały lokalizacyjne zostały w przyszłości zastąpione przez zintegrowane plany inwestycyjne („ZPI”). Niestety, ZPI nie gwarantują takiego samego poziomu możliwości inwestycyjnych, jak ma to miejsce w ustawie *lex deweloper*. Szczególnie, że w przeciwieństwie do ZPI ustawa *lex deweloper* pozwala na realizację przedsięwzięć na zdegradowanych terenach np. poprzemysłowych i pohandlowych, nawet wbrew postanowieniom obowiązujących studiów. Ponadto, ZPI jako nowy instrument będzie obarczone wadami wieku młodzieńczego, a przed uzyskaniem pełnej efektywności tego rozwiązania i wypracowania ram współpracy między inwestorami a gminami upłynie co najmniej kilka lat. W związku z powyższym zasadne jest, aby ustawa *lex deweloper* funkcjonowała równoległe do ZPI, szczególnie że w oparciu o jej rozwiązania projektowane jest obecnie kilkadziesiąt tysięcy mieszkańców różnych inwestycjach na terenie całej Polski.

2) Określenie, że uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej może stanowić samodzielną podstawę do ustalenia obszaru zabudowy śródmiejskiej.

Zawarta w ustawie definicja zabudowy śródmiejskiej ogranicza swobodę gmin i inwestorów. W związku ze wskazaniem w definicji, że dotyczy ona wyłącznie obszarów wyznaczonych w studium uwarunkowań - gminy, które uchwały swoje studia np. 10 lat temu tracą możliwość swobodnego uznania w uchwale lokalizacyjnej, że dany obszar znajduje się w zabudowie śródmiejskiej. Nawet w sytuacji, gdy obszar inwestycji uległ w międzyczasie znacznym przekształceniom i procesom urbanizacyjnym. W takim przypadku konieczne byłoby przeprowadzenie długotrwałej procedury zmiany studium, co w praktyce skazywałoby daną inwestycję na niepowodzenie. Wskazanie, że to uchwała może stanowić samodzielną podstawę uznania danego obszaru za zabudowę śródmiejską rozwiąże powyższy problem i przyczyni się do zwiększenia podaży nowych inwestycji.

3) Rezygnacja z centralnie wyznaczonych parametrów parkingowych -Przywrócenie pełnej decyzyjności samorządom w tym zakresie. liczby miejsc parkingowych.

5. Umożliwienie powstawania krajowych REIT.

Postulujemy wdrożenie przepisów pozwalających na funkcjonowanie na polskim rynku podmiotów typu REIT.

Doświadczenia z zagranicznych rynków wskazują, że czynnikiem skutecznie wpływającym na rozwój sektora najmu jest funkcjonowanie spółek inwestujących w nieruchomości celem odnoszenia zysków z ich najmu. Mimo poruszenia tematu wprowadzenia w polskim systemie prawnym pozwalającego na to rozwiązania, nie doszło do jego wprowadzenia w życie. W wielu krajach Unii Europejskiej podobnie rozwiązania funkcjonują z sukcesem, korzystając z dodatkowych udogodnień w rozliczaniu podatków. Kierunkiem jaki należy stawiać przed polskimi REIT-ami jest budowanie „drugiej emerytury” dla milionów polskich inwestorów indywidualnych. Jednocześnie, aby zapewnić bezpieczeństwo inwestycji licencję i nadzór nad działalnością REIT-ów powinien sprawować KNF.



6. Gospodarstwo domowe również w wynajętych mieszkaniach.

Postulujemy zrównanie statusu prawnego gospodarstw domowych niezależnie od tego, czy zamieszkują one lokal wynajmowany, czy stanowiący ich własność. Obecnie dotyczy to w szczególności statusu „odbiorcy uprawnionego” i cen energii elektrycznej.

Jednym z celów polityki mieszkaniowej państwa jest rozpowszechnienie stabilnego, instytucjonalnego najmu jako alternatywy dla własności mieszkania, co pozwoli na poprawę warunków młodych polskich rodzin i zwiększy ich dietność. Cel ten nie zostanie osiągnięty bez zrównania statusu prawnego gospodarstw domowych we własnych oraz wynajętych mieszkaniach. Dotyczy to w szczególności statusu „odbiorcy uprawnionego”, upoważniającego do nabywania energii elektrycznej po preferencyjnych cenach – niezależnie od tego, czy członkowie gospodarstwa domowego nabywają energię elektryczną osobiście, czy też robi to podmiot wynajmujący im mieszkanie. Obowiązujące regulacje nie przewidują wsparcia, gdy stroną umowy na dostawę energii jest właściciel budynku mieszkalnego, który następnie dokonuje rozdzielenia lub refakturowania opłat na mieszkańców lokali (gospodarstwa domowe) jako faktycznych odbiorców energii. Rozwiązanie to potencjalnie dotyczy kolejnych obszarów preferencyjnego traktowania właścicielskich gospodarstw domowych i dyskryminacji osób wynajmujących mieszkania (np. koszty ogrzewania lokali). Prowadzi to nie tylko do zagrożenia ubóstwem energetycznym, jest również przeciwnie skuteczne dla wdrożenia polityki mieszkaniowej państwa, w tym poprzez państwowe osoby prawne rozwijające ofertę najmu instytucjonalnego.



7. Odblokowanie możliwości zagospodarowania zabytków.

Obowiązujące przepisy oraz efektywność organów administracji znacznie utrudniają racjonalne zagospodarowanie zabytków. Inwestycje w obiekty zabytkowe są jedyną szansą na ich zachowanie i nadanie im nowej funkcji, z korzyścią społeczną. Formułujemy trzy zasadnicze postulaty dotyczące systemu ochrony zabytków:

1) Milcząca zgoda konserwatorska jako zasada. Terminy uzyskiwania decyzji konserwatorskich na prowadzenie robót budowlanych są rażąco przekraczane. Proponowana zmiana dotyczy szeregu mniej istotnych postępowań, np. dotyczących zgody na dokonanie podziału nieruchomości, na roboty budowlane w mniejszym zakresie. W takich sprawach zasadą powinna stać się milcząca zgoda konserwatorska. Odblokowałoby to możliwość terminowego wydawania decyzji w istotnych sprawach.

2) Wprowadzenie promesy konserwatorskiej. Obecna instytucja zaleceń konserwatorskich nie działa poprawnie, proponujemy zastąpić ją promesą konserwatorską, dającą inwestorowi stabilność i ochronę prawną. Dla obiektów objętych ochroną konserwatora promesa określałaby wytyczne i zalecenia, wiążąco determinując, jaka inwestycja jest możliwa do zrealizowania i jaki jest dopuszczalny zakres ingerencji w zabytek. Dla obszarów i obiektów niewpisanych dotychczas do rejestru zabytków, wniosek właściciela obejmowałby weryfikację czy służby konserwatorskie chcą objąć dany obiekt/teren ochroną.

3) Umożliwienie realizacji robót budowlanych na etapie wpisu do rejestru zabytków. Obowiązujący bezwzględny zakaz wykonywania robót budowlanych w czasie wpisu rejestru do zabytku jest przeciwnie skuteczny dla zachowania zabytku w dobrym stanie. Każdorazowe wstrzymanie prac w ich toku powoduje również znaczne koszty po stronie inwestora, wynikające np. z przestoju i w konsekwencji opóźnienia w ukończeniu inwestycji. W związku z tym konieczne jest wyważenie tej regulacji, na co zwracał również uwagę RPO.



8. Uwolnienie gruntów Skarbu Państwa pod zabudowę.

Postulujemy umożliwienie realizacji inwestycji na gruntach Skarbu Państwa i państwowych spółek, w tym w ramach rozszerzenia mechanizmu wprowadzonego ustawą „Lokal za Grunt”.

Jednym z istotniejszych problemów rynku nieruchomości jest wyczerpywanie się zasobów gruntów, na których mogą powstawać inwestycje. Możliwą drogą do przyczynienia się do zwiększenia ich liczby jest ułatwienie dostępu do zasobu – przez odblokowanie gruntów Skarbu Państwa oraz gruntów spółek Skarbu Państwa. Niska dostępność gruntów jest pośrednią przyczyną notowanego od wielu lat stałego wzrostu cen mieszkań i powoduje utrudnienia w realizacji przedsięwzięć komercyjnych na polskim rynku. Uwolnienie zasobów ziemi, będącej obecnie w posiadaniu Skarbu Państwa, może być więc jedną z dróg do zwiększenia dostępności mieszkaniowej i pozytywnego oddziaływania na cały rynek nieruchomości.

Realizacja tych celów, prowadzącą jednocześnie do zwiększenia podaży nowych inwestycji, powinna się także odbywać poprzez odblokowanie gruntów stanowiących część zasobów Krajowego Zasobu Nieruchomości. Przede wszystkim do KZN trafiło bardzo dużo atrakcyjnych gruntów (ok. 1000 ha) na potrzeby realizacji, zamkniętego już Programu Mieszkanie Plus. Obecnie te grunty pozostają we władaniu KZN, a nie są w żaden wykorzystywane.

O ile przekazanie nieruchomości do Krajowego Zasobu Nieruchomości nie wyklucza jej późniejszego zbycia w drodze przetargowej – mechanizm ten jest wykorzystywany zdecydowanie zbyt rzadko, aby mógł mieć realny wpływ na zwiększenie dostępności gruntów. W konsekwencji, nieruchomości te zostają niejako „wyłączone z obrotu” - pozostając poza zasięgiem inwestorów. Jednym z ustawowych - skądinąd bardzo doniosłych - celów Krajowego Zasobu Nieruchomości jest „wspieranie rozwoju budownictwa społecznego i czynszowego”. Niestety, statystyki GUS dobitnie pokazują, że tworzenie nowej tkanki mieszkaniowej spoczywa w ogromnej części na barkach prywatnych inwestorów. W 2022 roku deweloperzy oddali do użytkowania 145 tys. mieszkań - co odpowiadało 60% udziałowi w rynku. Dla kontrastu, w ramach budownictwa społecznego i komunalnego w tym samym roku zbudowano tylko 3,5 tys. mieszkań (1,5% udział). Pozostałe 38,5% to inwestorzy indywidualni, budujący domy jednorodzinne na własne potrzeby, najczęściej systemem gospodarczym. Popieramy ideę wsparcia budownictwa społecznego, natomiast konieczne jest uświadomienie, że zasób ten nigdy nie urośnie do zadowalających rozmiarów bez udziału sektora prywatnego, o czym dobitnie świadczą znikome skutki realizacji programu Mieszkanie Plus, a w konsekwencji decyzja o jego zakończeniu. Pojedyncze projekty powstające, np. w ramach społecznych inicjatyw mieszkaniowych stanowią tylko kroplę w morzu potrzeb rodzimego rynku.

Co ciekawe, ustawodawca przewidział już interesujące mechanizmy współpracy na linii inwestor-gmina. Jednym z nich jest przewidziany w ustawie z dnia 16 grudnia 2020 r. o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości – instrument zwany potocznie „lokal za grunt”. Polega on na przetargowym zbyciu nieruchomości przez gminę, przy czym część świadczenia inwestora mają stanowić lokale mieszkalne bądź usługowe, które w ramach rozliczenia przekaze gminie, zasilając tym samym gminny zasób nieruchomości. Niestety, po kilku latach obowiązywania przepisów, takie uchwały podjęły zaledwie 3 gminy w Polsce, Warta, Pińczów i Giżycko.

Zdaniem PZFD, konieczne jest zaaranżowanie szeroko zakrojonych działań, np. w formie rządowej kampanii informacyjnej, które zachęcą gminy do współpracy z inwestorami w ramach wspomnianej ustawy „lokal za grunt”. Wykorzystując wspomnianą ustawę na szerszą skalę, przyczynimy się do wzrostu podaży gruntów inwestycyjnych, jednocześnie zwiększając zasób lokali komunalnych i społecznych. Wnosimy również o rozważenie uwolnienia gruntów, które nie znalazły się w zasobach Krajowego Zasobu Nieruchomości, a stanowią własność spółek Skarbu Państwa. Duża część gruntów znajdujących się we władaniu państwowych podmiotów mogłaby zostać wykorzystana w celach rozwoju polskiego mieszkalnictwa. Za przykład posłużyć mogą, między innymi nieruchomości Polskich Kolei Państwowych.



9. Wskaźnik intensywności zabudowy w obowiązujących planach miejscowych.

Postulujemy wprowadzenie okresu przejściowego, w którym gmina będzie mogła w drodze uchwały wskazać, jak należy rozumieć intensywność zabudowy w obowiązujących na jej obszarze miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, które nie definiowały tego wskaźnika w momencie uchwalania. Milczenie gminy we wskazanym okresie (np. 6 miesięcy) oznaczać będzie przyjęcie ustawowych regulacji w tym zakresie.

Celem wyjaśnienia wątpliwości pojawiających się w praktyce na tle obliczania intensywności zabudowy wobec istniejących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które bardzo często nie definiują sposobu jego wyznaczania (czyli, czy uwzględniać przy jego wyznaczaniu kondygnacje podziemne oraz balkony, tarasy i loggie), należy w sposób jasny sprecyzować, jak należy rozumieć wskaźnik intensywności zabudowy, by jego wykładnia nie powodowała niejasności.



10. Podziały i scalenia gruntów znajdujących się w użytkowaniu wieczystym.

Należy rozciągnąć uprawnienia do żądania podziału lub scalenia gruntu znajdującego się w użytkowaniu wieczystym również na użytkownika wieczystego, poprzez wprowadzenie przepisu, iż z żądaniem tym może wystąpić również użytkownik wieczysty gruntu, a zgoda właściciela nie jest wymagana.

W chwili obecnej brak stosownej regulacji powoduje, że bez zgody właściciela gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste, użytkownik nie może dokonać podziału ani scalenia nieruchomości w znaczeniu geodezyjnym oraz nie może dokonać podziału ani doprowadzić do połączenia nieruchomości w znaczeniu wieczystoksięgowym. W związku z tymi problemami, w ustawie o gospodarce nieruchomościami należy wprowadzić następujące zmiany, że jeżeli z wnioskiem o dokonanie podziału lub scalenia gruntu wystąpi użytkownik wieczysty, zgoda właściciela gruntu na wnioskowany podział lub scalenie nie jest wymagana.



11. Normy liczenia powierzchni i inwestycje wieloetapowe.

Wprowadzenie przejrzystych zasad, zgodnie z którymi w przypadku inwestycji wieloetapowych, realizowanych na podstawie kolejnych pozwoleń na budowę, dla ustalenia zasad dotyczących liczenia powierzchni użytkowych, przyjmować się będzie przepisy obowiązujące w dniu złożenia pierwszego wniosku o wydanie pozwolenia na budowę.

W przypadku inwestycji wieloetapowych, trwających wiele lat, w międzyczasie bardzo często dochodzi kilkakrotnie do zmian w przepisach dotyczących obliczania powierzchni użytkowych. Generuje to duże problemy na etapie ustalania udziałów w nieruchomości wspólnej. Mając to na uwadze, postulujemy o wprowadzenie reguł, zgodnie z którymi w przypadku inwestycji wieloetapowych, należy dla wszystkich budynków przyjmować jedną normę i regulacje, obowiązujące w dniu złożenia pierwszego wniosku o wydanie pozwolenia na budowę.



12. Zmiany w procedurze uzyskiwania pozwoleń na użytkowanie.

Proponujemy wprowadzenie, jako zasady, że oddanie do użytkowania budynku może nastąpić w wyniku zawiadomienia o zakończeniu budowy, jeżeli organ nadzoru budowlanego nie wniesie w terminie 21 dni sprzeciwu.

Jest to rozszerzenie zasady oddawania do użytkowania budynków w drodze zawiadomienia o zakończeniu budowy oraz ograniczenie wydawania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Taka możliwość istniała w odniesieniu do inwestycji niezwiązanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem epidemii, wprowadzony od 18 kwietnia 2020 r., gdzie zniesiono częściowo obowiązek uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Z dniem 1 lipca 2023 r., w związku ze zniesieniem stanu zagrożenia epidemicznego, te regulacje przestały obowiązywać.

Proponowane zmiany regulowałyby wymóg uzyskania pozwolenia na użytkowanie jedynie w dwóch przypadkach:

- a) gdy przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego ma nastąpić przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych;
- b) gdy sam inwestor dobrowolnie o to występuje, mimo że uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie nie jest wymagane.



13. Powrót do ulgi budowlanej na wynajem.

Ulga na wynajem funkcjonowała w Polsce w latach 1997-2001 i jak podają eksperci - przyczyniła się pośrednio do powstania około 100 tys. nowych mieszkań w kraju. Ulga pozwalała na odliczenie od dochodu wydatków poniesionych na budowę oraz zakup mieszkania w budynku wielorodzinnym, w którym znajdowały się inne mieszkania przeznaczone na wynajem. Powrót do tego rozwiązania nie tylko powiększy pulę mieszkań przeznaczonych na wynajem, działając stabilizująco na rynek cen najmu i jednocześnie zwiększy zasób mieszkaniowy o lokale spełniające wysokie normy w zakresie efektywności energetycznej. Wedle szacunków jedno nowe mieszkanie potrzebuje bowiem do ogrzania pięciokrotnie mniej energii niż lokal wzniesiony w technologii wielkopłytywowej. Rozwiązanie zbliżone do ulgi budowlanej na wynajem z sukcesem funkcjonuje obecnie we Francji w ramach programu Pinel, czego dowodzi rekordowa liczba mieszkań oddanych do użytkowania w przeliczeniu na mieszkańca. W 2021 roku we Francji łącznie wybudowano 471 tys. lokali, co jest najlepszym wynikiem w Unii Europejskiej. W programie tym promowane jest również energooszczędne budownictwo.

14. Finansowanie zrównoważonego budownictwa.

Zasadą przy konstruowaniu programów wsparcia dla budownictwa (zarówno ze środków krajowych, jak i europejskich, w tym KPO) powinno być równouprawnienie w dostępie do tych środków również dla budujących nowe budynki.

Branża deweloperska jest kluczowa dla osiągnięcia przez Polskę zakładanych wskaźników efektywności energetycznej budownictwa, określonych przede wszystkim w procedowanej nowelizacji dyrektywy EPBD. Większość rozwiązań efektywnościowych jest znacznie łatwiej wdrażalna na wczesnym etapie projektowania budynku (np. OZE na dachach/elewacjach). Niestety instrumenty wsparcia finansowego dla zrównoważonego budownictwa, takie jak np. Grant OZE, nie są dostępne na etapie budowy inwestycji, lecz dopiero na etapie jej użytkowania przez wspólnotę mieszkaniową. Możliwe jest w tym zakresie wypracowanie rozwiązań, które określą jako beneficjenta końcowego osoby nabywające lokale, pozwalając jednocześnie na uzyskanie wsparcia na etapie projektowania i budowy. Instrumenty finansowe powinny zapewniać zgodność realizowanych inwestycji z wymaganiami zrównoważonego rozwoju, podlegającymi raportowaniu niefinansowemu (ESG), zgodnie z zasadami taksonomicznymi dla budynków.



15. Ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

1) Przeniesienie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na etap po otrzymaniu decyzji o warunkach zabudowy.

Postulujemy rezygnację z obowiązku uzyskania decyzji środowiskowej przed uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy. Decyzja WZ, tak jak plan miejscowy, jest wstępnym ustaleniem możliwości zabudowy i nie daje uprawnienia do rozpoczęcia inwestycji. Zasadne jest ujednolicenie regulacji w tym zakresie i wymaganie decyzji środowiskowej przed pozwoleniem na budowę.

Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dołącza się do wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Wnioskodawca inicjując postępowanie w sprawie warunków zabudowy powinien dysponować ostateczną i ważną decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach dla jego realizacji. Organ nie może wydać decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla przedsięwzięcia wymagającego uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, jeśli inwestor nie legitymuje się taką ostateczną decyzją środowiskową.

Decyzja WZ określa za pomocą wskaźników minimalne i maksymalne parametry, jakie powinno spełniać przedsięwzięcie inwestycyjne i to zwłaszcza na jej podstawie przystępuje się do dalszych etapów planowania i projektowania. W Karcie Informacyjnej Projektu, konieczne do złożenia przed wydaniem decyzji środowiskowej, konieczne jest natomiast zawarcie szczegółowych parametrów i rozwiązań technicznych projektu (czasami tak szczegółowych jak lokalizacja wentylatorów z marką i nazwą urządzeń oraz generowanym przez nie poziomem hałasu) wraz z prognozą jego oddziaływania. Łatwo wysnuć z powyższego, że na etapie, kiedy wymagania inwestycji nie zostały wskazane przez organy administracji niemożliwym jest by zawsze realnie ocenić ww. elementy KIP. W związku z tym, postulujemy powrót do regulacji funkcjonujących między 2005 a 2008 rokiem, kiedy decyzja środowiskowa była wydawana po lub przynajmniej równolegle do procedur związanych z decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

2) Dopuszczenie milczącego załatwienia sprawy w uzgodnieniach między organami w toku wydawania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Postulujemy dopuszczenie milczącego załatwienia sprawy w procedurze zasięgnięcia opinii innych organów przez organ wydający decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach. Celem zmiany regulacji jest skrócenie długotrwałych procedur związanych z OOS na drodze ograniczania formalności w postępowaniach.

Przepisy art. 64 ust. 1 ustawy przewidują konieczność zasięgnięcia przez organ wydający decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach opinii od regionalnego dyrektora ochrony środowiska – każdorazowo oraz w niektórych przypadkach od innych organów, takich jak dyrektor urzędu morskiego, Państwowej Inspekcji Sanitarnej czy organ właściwy o wydania oceny wodnoprawnej. Zasadnym jest wdrożenie możliwości załatwienia sprawy w sposób milczący, o którym mówi art. 122a k.p.a., mając na uwadze konieczność ograniczania przewlekłych procedur oraz nadmierne obciążenia organów administracji publicznej.



16. Zmiany w zakresie amortyzowania budynków i lokali mieszkalnych.

Z wejściem w życie Polskiego Ładu doszło do wyłączenia z kosztów podatkowych odpisów amortyzacyjnych od budynków i lokali mieszkalnych zarówno na gruncie PIT jak i CIT. Stąd wydatki poniesione na nabycie takich nieruchomości mieszkalnych obecnie stanowią koszt uzyskania przychodów dopiero w momencie ich zbycia (podobnie jak w przypadku nieruchomości gruntowych). Zmiana ta ma wpływ nie tylko na inwestorów indywidualnych, którzy w ramach działalności gospodarczej inwestują wypracowane środki w lokale mieszkalne.

W sektorze PRS (Private Rented Sector) w porównaniu do klasycznych projektów deweloperskich głównym celem po wybudowaniu inwestycji jest wynajęcie znajdujących się na niej lokali, a nie ich sprzedaż do indywidualnych nabywców. Dla sektora PRS wybudowane lokale mieszkaniowe kwalifikowane są jako środki trwałe. Stąd dokonywanie odpisów amortyzacyjnych daje jedyną możliwość podatkowego aktywowania wydatków poniesionych na wybudowanie inwestycji – do czasu ewentualnego zbycia całego projektu.

Dlatego w ograniczania nadmiernych obciążeń na rynku najmu w Polsce, zarówno po stronie inwestorów indywidualnych jak i instytucjonalnych, wnosimy o przywrócenie możliwości dokonywania odpisów amortyzacyjnych.

W związku z powyższym rekomendowane jest wykreślenie art. 16c pkt 2a ustawy o CIT oraz art. 22c ustawy o PIT dodanych Polskim Ładem.



17. Zmiana zasad opodatkowania przychodów osiąganych z najmu lub dzierżawy.

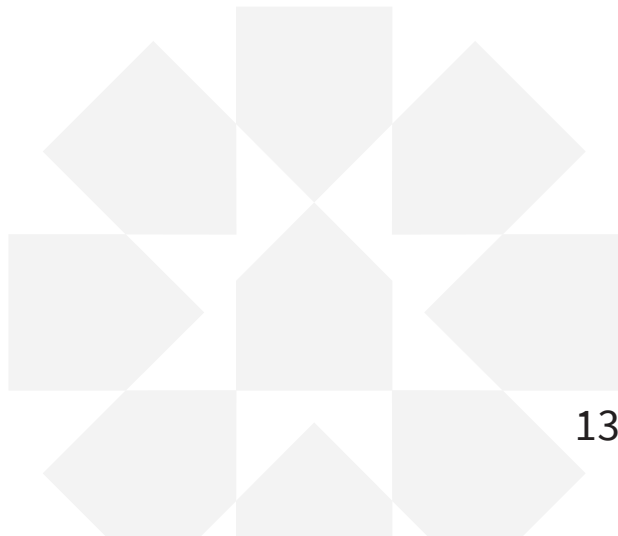
Po wejściu w życie zmian podatkowych przewidzianych w ramach Polskiego Ładu dochody osiągane przez podatników z najmu, podnajmu, dzierżawy, poddzierżawy oraz innych umów o podobnym charakterze podlegają opodatkowaniu wyłącznie ryczałtem od przychodów ewidencjonowanych (z całkowitym wyłączeniem możliwości rozliczenia w skali podatkowej). Regulacja odebrała podatnikom dotychczasową swobodę decydowania o najkorzystniejszym sposobie opodatkowania w danej konkretnej sytuacji – tj. uniemożliwiła rozliczenie przychodów osiąganych m. in. z najmu i dzierżawy w ramach skali podatkowej na rzecz konieczności rozliczenia ryczałtowego. W praktyce na rozliczenie skalą podatkową decydowali się najczęściej podatnicy, którzy rozważali remonty wynajmowanych lokali, a taki sposób rozliczenia dawał możliwość podatkowego aktywowania wydatków na ten cel.

W dobie kryzysu dostępności mieszkaniowej należy brać pod uwagę nie tylko liczbę dostępnych lokali, ale i ich jakość. Ponowne umożliwienie rozliczania dochodów z najmu w ramach skali podatkowej wprowadziłoby zachętę dla właścicieli mieszkań na wynajem do dokonywania remontów, co pozytywnie wpłynęłoby na stan wynajmowanych lokali.



18. Interpretacja ogólna potwierdzająca, że art. 15 ust. 6 ustawy o CIT nie stosuje się do spółek nieruchomościowych, których nieruchomości na gruncie bilansowych traktowane są jako inwestycje.

Przepis obowiązujący od 1 stycznia 2022 roku limituje spółkom nieruchomościowym wysokość odpisów amortyzacyjnych do wysokości dokonywanych „zgodnie z przepisami o rachunkowości odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych z tytułu zużycia środków trwałych, obciążających w tym roku podatkowym wynik finansowy jednostki”. Brzmienie tego przepisu rodziło poważne wątpliwości już od momentu publikacji projektu zmiany w tym zakresie. Co więcej, o ile nie wynika to wprost z przepisu (ani z uzasadnienia do projektu Polskiego Ładu), to w jednym z dzienników zamieszczono komentarz Ministerstwa Finansów, zgodnie z którym regulacja ta ma dotyczyć nie tylko tych budynków, które na gruncie bilansowym traktowane są jako środki trwałe, lecz obejmuje ona również budynki stanowiące inwestycje (rachunkowo). Takie podejście jest kolejnym przykładem zmian podatkowych mających wpływ na długoterminowe prognozy podatników działających w branży nieruchomościowej. W rezultacie zmiana w tym zakresie również przekłada się na wzrost cen dla wynajmujących. Jednocześnie, rekomendowane jest wykreślenie art. 15 ust. 6 ustawy o CIT w części zmienionej Polskim Ładem (przywrócenie wersji sprzed 2022 r.). Należy wskazać, że obie, powyższe zmiany, nie rodzą w opinii wnioskujących istotnych obciążeń dla budżetu, gdyż podstawowe stawki amortyzacji są bardzo niskie – 2,5% (dla nieruchomości komercyjnych), 1,5% (dla nieruchomości mieszkaniowych). Jednocześnie celem wydawania interpretacji ogólnych jest niwelowanie różnic w podejściach organów podatkowych, które pojawiły się na gruncie opisywanego przepisu w obecnym stanie prawnym.



19. Wydanie interpretacji ogólnej potwierdzającej prawo do stosowania preferencyjnej stawki dla budynków przy podatku od nieruchomości.

Do niedawna nie było wątpliwości, że budynki mieszkalne podlegają preferencyjnej stawce podatku od nieruchomości (ok. 1 zł/mkw), chyba że są zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej. Przyjmowało się, że ta przesłanka jest spełniona, jeżeli faktyczny użytkownik budynku/lokalu mieszkalnego wykonuje tam czynności związane z działalnością gospodarczą, np. prowadzi tam biuro. Nie było natomiast istotne, kto jest właścicielem nieruchomości (podatnikiem PON).

Od niedawna zaczęły pojawiać się wyroki sądów administracyjnych, które wskazują, że przesłanka „zajęcia na prowadzenie działalności gospodarczej” może być również weryfikowana na poziomie właściciela. I w ślad za tym stwierdza się, że wynajmujący profesjonalnie nieruchomości, zwłaszcza jeżeli ich budynki mieszkalne są środkami trwałymi podlegającymi amortyzacji podatkowej, powinni stosować stawkę dla działalności gospodarczej (ok. 25 zł/mkw), nawet jeżeli lokale są wynajmowane na cele ściśle mieszkaniowe osób fizycznych. Takie podejście sprawia, że obciążenie podatkowe z tytułu PON jest 25-krotnie wyższe, co musi odbić się na cenie oferowanego najmu mieszkań dla ludności.

Zdaniem Polskiego Związku Firm Deweloperskich, intencją ustawodawcy było wspieranie sektora mieszkaniowego, gdyż wzrastające potrzeby ludności nie mogą być zaspokojone wyłącznie przez prawo własności. Jednocześnie inflacja sprawia, że wzrastające koszty wynajmu będą trudne do poniesienia dla części społeczeństwa (szczególnie, że mieszkania są wynajmowane w większości przez młode rodziny).

Taka interpretacja ogólna byłaby zgodna z wyrokiem Wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z 12.07.2023 r. o sygnaturze III FSK 250/23, gdzie sąd stwierdził, że części budynku przeznaczone na realizację potrzeb mieszkaniowych nie powinny być uznawane, niezależnie od innych okoliczności, za zajęte na potrzeby prowadzenia działalności gospodarczej. Powyższa zmiana, nawiązująca do przywołanego orzeczenia, nie wymaga przeprowadzenia procesu legislacyjnego.



20. Podwyższenie limitu przychodu przy rozliczaniu najmu w formie ryczałtu.

Czynniki ekonomiczne oraz rosyjska agresja w Ukrainie spowodowały, że na krajowym rynku nieruchomości wzmożił się trend oferowania przez pośredników w obrocie nieruchomościami lokali inwestycyjnych położonych poza granicami naszego kraju. Takie działania powodują jednak odpływ rodzimego kapitału z Polski.

Trend ten mógłby zostać odwrócony poprzez wprowadzenie rozwiązań podatkowych zachęcających do inwestowania środków w nieruchomości położone w Polsce. Dlatego też proponujemy podwyższenie kwoty, od której naliczany jest 8,5% podatek ryczałtowy od przychodów z czynszu najmu do 300.000 zł.



Polski Związek Firm Deweloperskich to największa i najbardziej wpływowa organizacja branży deweloperskiej, która od 2002 roku reprezentuje interesy firm deweloperskich w Polsce i Unii Europejskiej. Podejmujemy działania na rzecz tworzenia dobrego prawa, polepszania warunków inwestowania na rynku nieruchomości, rozwoju zawodowego pracowników firm członkowskich oraz poprawy wizerunku branży. PZFD zrzesza ponad 300 firm: deweloperów budujących mieszkania, biura, hotele, powierzchnie usługowo-handlowe, magazyny czy PRS-y a także parkingi kubaturowe.

