

Projekt z dnia 15 marca 2018 r.

U S T A W A

z dnia r.

o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących¹⁾

Rozdział 1

Przepisy ogólne

Art. 1. 1. Ustawa określa uproszczone zasady oraz procedury przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, które będą realizowane zgodnie ze standardami określonymi w rozdziale 2.

2. Ustawa nie wyłącza możliwości przygotowania lub realizacji całości lub części inwestycji mieszkaniowych lub inwestycji towarzyszących na zasadach ogólnych określonych w odrębnych przepisach.

3. W zakresie nieuregulowanym w niniejszej ustawie stosuje się ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r. poz. 1332, 1529 oraz z 2018 r. poz. 12 i 317).

Art. 2. Użyte w ustawie określenia oznaczają:

- 1) infrastruktura towarzysząca – obiekt budowlany będący przedmiotem budowy, zmiany sposobu użytkowania, przebudowy lub remontu w ramach inwestycji towarzyszącej;
- 2) inwestor – podmiot zamierzający realizować lub realizujący inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą;
- 3) inwestycja mieszkaniowa – przedsięwzięcie obejmujące budowę, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania, w wyniku którego mają powstać nie mniej niż dwa budynki

¹⁾ Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, ustawę z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej, ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ustawę z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, ustawę z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, ustawę z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości.

mieszkalne wielorodzinne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych nie mniejszej niż 50 lub nie mniej niż 25 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z urządzeniami budowlanymi z nimi związanymi oraz roboty budowlane niezbędne do obsługi oraz prawidłowego wykonania tych prac;

- 4) inwestycja towarzysząca – inwestycję w zakresie budowy, przebudowy lub remontu: sieci uzbrojenia terenu, w rozumieniu art. 2 pkt 11 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2017 r. poz. 2101), drogi publicznej, obiektów infrastruktury publicznego transportu zbiorowego, obiektów infrastruktury społecznej, w szczególności obiektu opieki nad dziećmi do lat 3, przedszkola, szkoły, placówki wsparcia dziennego, placówki opieki zdrowotnej, dziennego domu pomocy, obiektów służących działalności pożytku publicznego, obiektów sportu i rekreacji, terenów zieleni urządzonej, o ile służą obsłudze mieszkańców budynków będących przedmiotem inwestycji mieszkaniowej;
- 5) kataster nieruchomości – ewidencję gruntów i budynków w rozumieniu art. 2 pkt 8 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne;
- 6) nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym – nieruchomość, o której mowa w art. 113 ust. 6 i 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121);
- 7) powierzchnia użytkowa mieszkań – suma powierzchni użytkowych wszystkich lokali mieszkalnych oraz budynków mieszkalnych jednorodzinnych objętych inwestycją mieszkaniową obliczona zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 34 ust. 6 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.

Art. 3. 1. W budynkach objętych inwestycją mieszkaniową oraz inwestycją towarzyszącą mogą zostać wyodrębnione części przeznaczone na działalność handlową lub usługową, przy czym nie mniej niż 80% powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynkach objętych inwestycją mieszkaniową oraz inwestycją towarzyszącą będzie stanowiła powierzchnia mieszkań.

2. Do powierzchni przeznaczonej na działalność handlową lub usługową, o której mowa w ust. 1, nie wlicza się powierzchni przeznaczonej na opiekę zdrowotną, działalność edukacyjną, oświatową, sportową lub związaną z prowadzeniem placówek wsparcia dziennego lub dziennych domów pomocy.

Art. 4. 1. W przypadku, gdy inwestycje mieszkaniowe lub inwestycje towarzyszące mają być prowadzone na tym samym obszarze, co inwestycje, o których mowa w:

- 1) ustawie z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1496 i 1566),
- 2) ustawie z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2017 r. poz. 2117 i 2361),
- 3) ustawie z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1122 i 1566),
- 4) ustawie z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz. U. z 2017 r. poz. 2302),
- 5) ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2062),
- 6) ustawie z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 433),
- 7) ustawie z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2017 r. poz. 522 i 1566),
- 8) ustawie z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 404) lub
- 9) ustawie z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską (Dz. U. poz. 820)

- inwestycje, o których mowa w pkt 1-9, mają pierwszeństwo przed inwestycjami mieszkaniowymi lub inwestycjami towarzyszącymi.

2. W przypadku kolizji lokalizacji inwestycji mieszkaniowych lub inwestycji towarzyszących, z inwestycjami, o których mowa w ust. 1, warunkiem lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej jest uzyskanie zgody inwestora inwestycji, o których mowa w ust. 1, określającej sposób rozwiązania kolizji. Zgodę dołącza się do wniosku o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji.

Art. 5. 1. Inwestycje mieszkaniowych lub inwestycji towarzyszących nie lokalizuje się na terenach podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, chyba że w trybie przepisów przewidujących tę ochronę inwestor uzyska zgodę na lokalizację inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej.

2. Przepisu ust. 1 się nie stosuje w zakresie podlegającym opiniom przedstawianym w trybie określonym w art. 6 ust. 8 oraz art. 15 ust. 3 i 4.

Art. 6. 1. W przypadku zamiaru realizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej na terenie, dla którego miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje tych inwestycji lub inwestycja w jakimkolwiek zakresie jest niezgodna z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, inwestor występuje z wnioskiem o wyrażenie zgody na realizację tych inwestycji do właściwej miejscowo rady gminy.

2. Wyrażenie zgody nie może obejmować terenów przeznaczonych pod inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

3. Rada gminy wyraża zgodę lub odmawia zgody w formie uchwały w terminie 60 dni od dnia złożenia przez inwestora wniosku, o którym mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy.

4. Wniosek o wyrażenie zgody, o którym mowa w ust. 1, określa niezgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, których zgoda ma dotyczyć. Do wniosku należy dołączyć dokumenty, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 1-7 i 11.

5. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta niezwłocznie po wpływie wniosku, o którym mowa w ust. 4, zamieszcza ten wniosek wraz z dołączonymi do niego dokumentami na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej gminy, określając formę, miejsce i termin składania uwag do wniosku, nie krótszy niż 14 dni i nie dłuższy niż 21 dni od dnia zamieszczenia.

6. Uwagi do wniosku należy wnieść na piśmie lub za pomocą poczty elektronicznej.

7. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta powiadamia niezwłocznie organy, o których mowa w art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 poz. 1073 i 1566), o wpłynięciu wniosku, o którym mowa w ust. 4, jego zamieszczeniu na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej gminy oraz o możliwości przedstawiania opinii.

8. Organy, o których mowa w art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawiają opinię w terminie 14 dni od dnia otrzymania powiadomienia. Niewydanie opinii w tym terminie uznaje się za brak zastrzeżeń.

9. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przedkłada radzie gminy projekt uchwały wraz z opiniami i zestawieniem uwag.

10. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta niezwłocznie po podjęciu przez radę gminy przekazuje inwestorowi uchwałę, o której mowa w ust. 3, wraz z opiniami oraz informacją o nieprzedstawieniu opinii w wyznaczonym terminie.

Art. 7. 1. Jeżeli na obszarze objętym zamiarem realizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, inwestor występuje z wnioskiem o wyrażenie zgody na realizację tych inwestycji do właściwego wójta, burmistrza albo prezydenta miasta.

2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta podejmuje decyzję w sprawie zgody, o której mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w gminie.

3. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta wyraża zgodę lub odmawia zgody w drodze decyzji w terminie 60 dni od dnia złożenia przez inwestora wniosku, o którym mowa w ust. 1.

4. Wniosek o wyrażenie zgody, o którym mowa w ust. 1, zawiera dokumenty, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 1-7.

Art. 8. 1. Realizacja inwestycji mieszkaniowych lub inwestycji towarzyszących jest możliwa na obszarze kolejowym, o którym mowa w art. 4 pkt 8 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym, oraz na terenie zamkniętym, o którym mowa w art. 2 pkt 9 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne, wykorzystywanym na potrzeby transportu kolejowego, o ile nie uniemożliwia zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy.

2. Potwierdzenie, iż realizacja inwestycji mieszkaniowych lub inwestycji towarzyszących nie uniemożliwia zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy, następuje w formie uzgodnienia z podmiotem lub organem zarządzającym odpowiednio danym obszarem kolejowym lub terenem zamkniętym, o którym mowa w art. 2 pkt 9 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne, wykorzystywanym na potrzeby transportu kolejowego.

Art. 9. 1. Ilekroć w odrębnych przepisach realizacja inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej uzależniona jest od zgodności lub nienaruszenia przeznaczenia lub sposobu wykorzystywania nieruchomości wynikającego z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego gminy, wymóg ten uważa się za spełniony w zakresie wynikającym ze zgody, o której mowa w art. 6 lub 7, oraz uzgodnienia, o którym mowa w art. 8.

2. Przepis ust. 1 nie wyłącza stosowania do inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych w zakresie gruntów leśnych oraz, poza granicami administracyjnymi miast, gruntów rolnych.

Art. 10. W przypadku gdy inwestycja mieszkaniowa lub inwestycja towarzysząca przewidziana jest w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzji o warunkach zabudowy, inwestor w każdym czasie może wystąpić o wydanie:

- 1) pozwolenia na budowę inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej w trybie niniejszej ustawy;
- 2) decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej w trybie niniejszej ustawy, z zastrzeżeniem, że art. 15 ust. 3 pkt 1, 7 i 11 nie stosuje się;
- 3) decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej w trybie niniejszej ustawy, w zakresie skutków, o których mowa w art. 32, z zastrzeżeniem, że w takim przypadku:
 - a) wniosek, o którym mowa w art. 15 ust. 1, zawiera dane określone w art. 15 ust. 1 pkt 5-7 i 11,
 - b) przepisu art. 15 ust. 3 nie stosuje się.

Rozdział 2

Standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych

Art. 11. 1. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który:

- 1) ma zapewniony dostęp do drogi publicznej poprzez zjazd (dostęp bezpośredni) albo za pośrednictwem drogi wewnętrznej o minimalnej szerokości 6 m (dostęp pośredni);
- 2) ma zapewniony, zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, o której mowa w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2017 r. poz. 328, 1566 i 2180);
- 3) ma zapewniony, zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej.

2. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:

- 1) w odległości nie większej niż 1000 m od przystanku publicznego transportu zbiorowego;
- 2) w odległości nie większej niż 3 000 m od:
 - a) szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej,
 - b) przedszkola, które jest w stanie zapewnić wychowanie przedszkolne dzieciom w liczbie stanowiącej nie mniej niż 3,5 % planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej

- z zastrzeżeniem art. 12.

3. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości nie większej niż 1000 m od placówki podstawowych usług handlowych.

4. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w sposób zapewniający dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 2 m².

5. Zapewnienie dostępu, o którym mowa w ust. 4, następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 3 000 m.

6. Spełnienie wymogów, o których mowa w ust. 1-5, może nastąpić zarówno w oparciu o infrastrukturę lub tereny istniejące w dniu składania wniosku o wydanie decyzji o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, jak i infrastrukturę lub tereny planowane do realizacji w trakcie realizacji inwestycji mieszkaniowej.

7. Budynki objęte inwestycją mieszkaniową:

- 1) poza miastami oraz w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 30 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 2) w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 30 000 mieszkańców i nie przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne.
- 3) w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców ograniczeń, o których mowa w pkt 1 i 2, nie stosuje się.

8. Jeżeli w odległości nie większej niż 3000 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się w istniejącej zabudowie budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w ust. 7 pkt 1 i 2, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową w miejscowościach, o których mowa

w ust. 7 pkt 1 i 2, wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.

9. Liczbę mieszkańców miast, o których mowa w ust. 7, ustala Prezes Głównego Urzędu Statystycznego jako liczbę ludności zamieszkałej na obszarze danej gminy, według stanu na dzień 31 grudnia roku poprzedzającego rok złożenia wniosku o wydanie decyzji o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

10. Planowaną liczbę mieszkańców ustala się jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m².

11. Odległości, o których mowa w ust. 2, 3, 5 i 8, liczy się od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej w linii prostej do obiektu, do którego ma być zapewniony dostęp, w tym obiektu położonego na terenie inwestycji.

Art. 12. 1. Jeżeli inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana jest w odległości nie spełniającej wymogu, o którym mowa w art. 11 ust. 2 pkt 2 lit. a lub b, wymóg ten uważa się za spełniony, jeżeli inwestor zobowiąże się do przekazania na rzecz gminy kwoty odpowiadającej 5-letnim kosztom zapewnienia transportu i opieki w czasie przewozu dziecka, o których mowa odpowiednio w art. 32 ust. 5 lub w art. 39 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 14 grudnia 2016 r. – Prawo oświatowe (Dz. U. z 2017 r. poz. 59, 949 i 2203).

2. Zobowiązanie inwestora, o którym mowa w ust. 1, zamieszcza się w umowie z gminą, zawieranej w formie aktu notarialnego.

3. Jeżeli wymóg, o którym mowa w art. 11 ust. 2 pkt 2 lit. a lub b zostanie spełniony przed upływem 5 lat od dnia oddania inwestycji mieszkaniowej do użytkowania, zobowiązanie, o którym mowa w ust. 1, wygasa od dnia spełnienia wymogu, o którym mowa w art. 11 ust. 2 pkt 2 lit. a lub b. Inwestorowi przysługuje roszczenie o zwrot kwoty przekazanej z góry za ten okres.

Art. 13. Inwestor przed złożeniem wniosku o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przeprowadza publiczny konkurs na koncepcję urbanistyczno–architektoniczną uzasadniającą rozwiązanie funkcjonalno-przestrzenne inwestycji mieszkaniowej w kontekście miejscowości i okolicy, w której inwestycja mieszkaniowa ma być zlokalizowana.

Rozdział 3

Przygotowanie i realizacja inwestycji mieszkaniowych

Art. 14. 1. Decyzję w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, na wniosek inwestora, wydaje właściwy miejscowo wojewoda.

2. Organem wyższego stopnia w stosunku do wojewody w sprawach, o których mowa w ust. 1, jest minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

Art. 15. 1. Wniosek o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej zawiera:

- 1) określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku, na kopii mapy ewidencyjnej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy, i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:1000 lub większej;
- 2) określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań;
- 3) określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby lokali mieszkalnych;
- 4) określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu;
- 5) analizę powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu;
- 6) charakterystykę inwestycji mieszkaniowej, obejmującą określenie:
 - a) zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów,
 - b) planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej,
 - c) charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko;
- 7) wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową;

- 8) wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 32 ust. 1;
- 9) wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 34 ust. 1, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona;
- 10) wypis z katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej nieruchomości, o których mowa w pkt 7-9;
- 11) wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli plan ten został uchwalony, albo informację o jego braku;
- 12) wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom wynikającym z rozdziału 2, w tym przedstawienie dokumentacji potwierdzającej przeprowadzenie konkursu, o którym mowa w art. 13, oraz przyjętej koncepcji urbanistyczno-architektonicznej;
- 13) zgodę, o której mowa w art. 4 ust. 2, w przypadku kolizji lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 ust. 1 pkt 1-9;
- 14) zgodę, o której mowa w art. 6 ust. 3, wraz z dokumentami i informacją, o których mowa w art. 6 ust. 10;
- 13) zgodę, o której mowa w art. 7 ust. 3, w przypadkach o których mowa w art. 7 ust. 1,
- 14) opinie, o których mowa w ust. 3, z zastrzeżeniem ust. 7.

2. Nie można uzależniać ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej od zobowiązania inwestora do spełnienia nieprzewidzianych odrębnymi przepisami świadczeń lub warunków.

3. Przed złożeniem wniosku o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej inwestor występuje o opinie:

- 1) ministra właściwego do spraw zdrowia - w odniesieniu do inwestycji zlokalizowanych na obszarach, którym został nadany status uzdrowiska albo status obszaru ochrony uzdrowiskowej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1056);
- 2) dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie - w odniesieniu do inwestycji obejmujących wykonanie urządzeń wodnych oraz w odniesieniu do stref ochronnych ujęć wody, obszarów ochronnych głównych zbiorników wód podziemnych i powierzchniowych;

- 3) organu właściwego w sprawach ochrony gruntów rolnych - w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161);
- 4) starosty - w odniesieniu do nieruchomości, na których znajdują się urządzenia melioracji wodnych szczegółowych, oraz marszałka województwa w odniesieniu do nieruchomości, na których występują urządzenia melioracji wodnych podstawowych;
- 5) dyrektora właściwej regionalnej dyrekcji Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe - w odniesieniu do gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa;
- 6) właściwego organu nadzoru nad gospodarką leśną - w odniesieniu do gruntów leśnych innych niż określone w pkt 5;
- 7) właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków - w odniesieniu do zabytków chronionych na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2017 r. poz. 2187 oraz z 2018 r. poz. 10);
- 8) właściwego zarządcy drogi - w odniesieniu do obszarów pasa drogowego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2222 oraz z 2018 r. poz. 12, 138, 159 i 317);
- 9) właściwego zarządcy terenów kolejowych - w odniesieniu do obszarów kolejowych, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym;
- 10) właściwego zarządcy infrastruktury kolejowej – w odniesieniu do linii kolejowej;
- 11) właściwego dla proponowanej lokalizacji inwestycji organu prowadzącego kataster nieruchomości - w zakresie kolizji przebiegu planowanej inwestycji z uzbrojeniem terenu;
- 12) właściwego wojewody, marszałka województwa oraz starosty - w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt. 3 i art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w odniesieniu do terenów nieobjętych aktualnymi planami zagospodarowania przestrzennego;
- 13) Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego - w odniesieniu do obiektów budowanych na terenach pozostających w zasięgu powierzchni ustalających dopuszczalne gabaryty zabudowy i obiektów naturalnych, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze (Dz. U. z 2017 r. poz. 959 i 1089 oraz z 2018 r. poz. 60 i 138);

- 14) właściwego regionalnego dyrektora ochrony środowiska - w odniesieniu do form ochrony przyrody, w przypadku inwestycji, dla których nie było wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;
- 15) właściwego komendanta wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej - w odniesieniu do inwestycji podlegającej przepisom ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2017 r. poz. 736 i 1169) oraz ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017 r. poz. 519, z późn. zm.²⁾);
- 16) ministra właściwego do spraw gospodarki morskiej, ministra właściwego do spraw energii, ministra właściwego do spraw kultury i dziedzictwa narodowego, ministra właściwego do spraw rybołówstwa, ministra właściwego do spraw wewnętrznych oraz Ministra Obrony Narodowej - w odniesieniu do wnoszenia i wykorzystywania sztucznych wysp, konstrukcji i urządzeń w polskich obszarach morskich, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2017 r. poz. 2205 oraz z 2018 r. poz. 317);
- 17) dyrektora właściwego urzędu morskiego - w odniesieniu do obszarów pasa technicznego, pasa ochronnego, morskich portów i przystani, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej;
- 18) właściwego organu administracji geologicznej - w odniesieniu do terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz przestrzeni objętych wyznaczonymi terenami górniczymi dla kopalin stanowiących przedmiot działalności wydobywczej;

4. Właściwy organ wydaje opinię, o której mowa w ust. 3, w terminie nie dłuższym niż 21 dni od dnia otrzymania wniosku o jej wydanie. Kopię opinii właściwy organ przekazuje wojewodzie. Niewydanie opinii w tym terminie traktuje się jako brak zastrzeżeń do wniosku o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

5. Opinie, o których mowa w ust. 3, z wyłączeniem opinii, o której mowa w ust. 3 pkt 14, zastępują uzgodnienia, pozwolenia, opinie, zgody bądź stanowiska właściwych organów, wymagane odrębnymi przepisami dla lokalizacji inwestycji, z wyłączeniem

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 785, 898, 1089, 1529, 1566, 1888, 1999, 2056, 2180 i 2290 oraz z 2018 r. poz. 9 i 88.

przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych w zakresie gruntów leśnych oraz, poza granicami administracyjnymi miast, gruntów rolnych.

6. Wniosek o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej może dotyczyć również inwestycji towarzyszącej, jeżeli jest ona objęta tym samym zamierzeniem inwestycyjnym, co inwestycja mieszkaniowa.

7. W przypadku, o którym mowa w art. 6 ust. 1, do wniosku o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w miejsce opinii, o których mowa w ust. 3, dołącza się dokumenty i informację, o których mowa w art. 6 ust. 10.

8. Właściwy organ przy wydawaniu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej nie jest związany treścią opinii, o których mowa w ust. 3, jednakże może odmówić wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w przypadku uzyskania przez inwestora negatywnej opinii, o której mowa w ust. 3

Art. 16. 1. Decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wydaje się w terminie 45 dni od dnia złożenia wniosku, o którym mowa w art. 14 ust. 1.

2. Wojewoda niezwłocznie zawiadamia organ wyższego stopnia o złożeniu wniosku o wydanie decyzji, o której mowa w ust. 1, oraz o wydaniu takiej decyzji.

3. W przypadku niewydania decyzji w terminie wskazanym w ust. 1, organ wyższego stopnia wymierza wojewodzie, w drodze decyzji, karę w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar stanowią dochód budżetu państwa.

4. Karę uiszcza się w terminie 14 dni od dnia doręczenia ostatecznej decyzji, o której mowa w ust. 3.

5. Do terminu, o którym mowa w ust. 1, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony, albo z przyczyn niezależnych od organu.

Art. 17. 1. Stronami w postępowaniu o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej są:

- 1) inwestor;
- 2) właściciele, użytkownicy wiczyści lub osoby, którym przysługują ograniczone prawa rzeczowe do nieruchomości objętych wnioskiem, w tym właściciele, użytkownicy wiczyści lub osoby, którym przysługują ograniczone prawa rzeczowe do

nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutki określone w art. 32 ust. 1 lub art. 34 ust. 1, oraz

3) inne podmioty, których interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie.

2. Wojewoda zawiadamia o wszczęciu postępowania o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej:

1) inwestora na adres wskazany we wniosku;

2) właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, o których mowa w ust. 1 pkt 2, na adres określony w katastrze nieruchomości ze skutkiem doręczenia.

3. W przypadku nieruchomości Skarbu Państwa będących w zarządzie lub trwałym zarządzie państwowej jednostki organizacyjnej, zawiadomienie doręcza się jednostce organizacyjnej sprawującej zarząd albo trwały zarząd.

4. Pozostałe strony wojewoda zawiadamia o wszczęciu postępowania o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w drodze obwieszczenia w urzędzie wojewódzkim i w urzędach gmin właściwych ze względu na usytuowanie nieruchomości objętej wnioskiem, na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej urzędu wojewódzkiego, a także w prasie o zasięgu lokalnym. W obwieszczeniu zamieszcza się oznaczenia nieruchomości objętych wnioskiem, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, a także informację o miejscu, w którym strony mogą zapoznać się z aktami sprawy.

5. Nie stanowi przeszkody do wszczęcia i prowadzenia postępowania oraz wydania i doręczenia decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz zawiadomienia o jej wydaniu:

1) okoliczność, że nieruchomość objęta wnioskiem o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, w stosunku do której decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutki określone w art. 32 ust. 1 lub art. 34 ust. 1, lub znajdująca się w obszarze oddziaływania obiektów objętych inwestycją mieszkaniową jest nieruchomością o nieuregulowanym stanie prawnym;

2) brak w katastrze nieruchomości danych pozwalających na ustalenie danych osobowych, w szczególności adresu zamieszkania, właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, o których mowa w pkt 1;

3) niewykazanie prawa do spadku przez spadkobierców, jeżeli dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości, o których mowa w pkt 1, nie żyje.

6. W przypadkach, o których mowa w ust. 5, zawiadomienia stron o wszczęciu postępowania o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dokonuje się poprzez obwieszczenie, o którym mowa w ust. 4, przy czym zawiadomienie uważa się za dokonane po upływie 7 dni od dnia obwieszczenia.

7. Do doręczania postanowień, decyzji, wezwań, zawiadomień i pism, które właściwy organ jest obowiązany doręczać stronom w toku postępowania, oraz do zawiadamiania stron o wydaniu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przepisy ust. 2 - 6 stosuje się odpowiednio.

8. Postanowienia ust. 1-7 stosuje się do postępowań w sprawie uchylenia, zmiany, stwierdzenia nieważności oraz wznowienia postępowania w sprawie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Art. 18. W postępowaniu o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej nie stosuje się art. 31 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1257 oraz z 2018 r. poz. 149), zwanej dalej: „Kodeks postępowania administracyjnego”. W przypadkach określonych w art. 97 § 1 pkt 1-3 Kodeksu postępowania administracyjnego nie zawiesza się postępowania. Przepisy art. 30 § 5 i art. 34 Kodeksu postępowania administracyjnego stosuje się, z zastrzeżeniem, że organ prowadzący postępowanie wyznacza z urzędu przedstawiciela uprawnionego do działania w postępowaniu do czasu wyznaczenia przedstawiciela lub kuratora przez sąd.

Art. 19. 1. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej określa:

- 1) rodzaj inwestycji;
- 2) granice terenu objętego inwestycją;
- 3) minimalną i maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań;
- 4) minimalną i maksymalną liczbę lokali mieszkalnych;
- 5) zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu;
- 6) powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu;
- 7) charakterystykę inwestycji mieszkaniowej, obejmującą określenie:
 - a) zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów,

- b) planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej,
 - c) charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko;
- 8) wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową;
 - 9) wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 32 ust. 1;
 - 10) wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 34 ust. 1, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona.
 - 11) warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków;
 - 12) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

2. W przypadku złożenia wniosku, o którym w art. 15 ust. 6, w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej zamieszcza się również odpowiednio postanowienia wymienione w ust. 1, w odniesieniu do inwestycji towarzyszącej.

3. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wygasa, jeżeli przed upływem 3 lat od dnia uzyskania przez nią ostateczności nie zostało wydane pozwolenie na budowę inwestycji mieszkaniowej.

Art. 20. 1. Do inwestycji mieszkaniowej nie stosuje się ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Wojewoda prowadzi rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Art. 21. 1. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wiąże organ wydający pozwolenie na budowę.

2. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Informację tej treści zamieszcza się w decyzji.

3. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej może być wydana więcej niż jednemu inwestorowi.

4. Wojewoda, który wydał decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej stwierdza jej wygaśnięcie w całości lub części, jeżeli inny inwestor uzyskał pozwolenie na budowę. Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji następuje w trybie art. 162 § 1 pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.

5. Do postępowania w sprawie pozwolenia na budowę inwestycji mieszkaniowej przepisy art. 14 ust. 1 oraz art. 16 – 18 stosuje się odpowiednio, z tym że organem wyższego stopnia w stosunku do wojewody jest Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego.

6. Ilekroć w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane mowa jest o decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, rozumie się przez to także decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

7. Zmiana oznaczenia w katastrze nieruchomości, dotycząca nieruchomości objętej decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, dokonana po wydaniu tej decyzji, wynikająca w szczególności z podziału nieruchomości, scalenia i podziału nieruchomości, scalenia i wymiany gruntów lub aktualizacji operatu ewidencyjnego, nie stanowi przeszkody do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

8. W przypadku wykonywania w ramach inwestycji mieszkaniowych robót zwolnionych z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę, przepis art. 30 ust. 6 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane w zakresie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stosuje się z uwzględnieniem art. 6 niniejszej ustawy.

Art. 22. 1. Na wniosek inwestora w pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej właściwy organ zezwala, w zakresie niezbędnym do realizacji inwestycji, na usunięcie drzew lub krzewów znajdujących się na nieruchomościach objętych decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Do inwestycji mieszkaniowych stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018 r. poz. 142)

2. Wniosek o wydanie pozwolenia na budowę inwestycji mieszkaniowej w przypadku, o którym mowa w ust. 1, dodatkowo zawiera elementy, o których mowa w art. 83b ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

3. Rozstrzygnięcie w sprawie zezwolenia na usunięcie drzew lub krzewów, o którym mowa w ust. 1, wojewoda podejmuje po uzgodnieniu z wójtem, burmistrzem albo prezydentem miasta. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta zajmuje stanowisko w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisemnego zapytania wojewody, przy czym niezajęcie stanowiska w tym terminie traktuje się jako uzgodnienie.

Art. 23. 1. Jeżeli realizacja inwestycji mieszkaniowej wymaga zgody wodnoprawnej, zgodę tę wydaje właściwy organ Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia złożenia wniosku o jej wydanie. W sprawach dotyczących zgody wodnoprawnej nie stosuje się art. 407 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2017 r. poz. 1566 i 2180).

2. W sprawach uzyskania pozwolenia wodnoprawnego art. 17 ust. 4 i 5 stosuje się odpowiednio.

3. Do doręczania decyzji, wezwań, zawiadomień i pism, które organ lub organ wyższego stopnia jest obowiązany doręczać stronom w toku postępowania, oraz do zawiadamiania stron o wydaniu pozwolenia wodnoprawnego art. 17 ust. 2, 3 i 6 stosuje się odpowiednio.

4. Organ, o którym mowa w ust. 1, niezwłocznie zawiadamia organ wyższego stopnia o złożeniu wniosku o wydanie pozwolenia wodnoprawnego oraz o wydaniu takiego pozwolenia.

5. W przypadku niewydania decyzji w terminie, wskazanym w ust. 1, organ wyższego stopnia wymierza organowi, o którym mowa w ust. 1, w drodze decyzji, karę w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar stanowią dochód budżetu państwa.

6. Karę uiszcza się w terminie 14 dni od dnia doręczenia ostatecznej decyzji, o której mowa w ust. 5.

7. Do terminu, o którym mowa w ust. 1, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony, albo z przyczyn niezależnych od organu.

8. W sprawach zgłoszenia wodnoprawnego nie stosuje się art. 422 pkt 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne.

Art. 24. 1. Z zastrzeżeniem przepisów niniejszej ustawy, wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w odniesieniu do inwestycji mieszkaniowej następuje zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405, 1566 i 1999).

2. Organ właściwy do wydania decyzji, o której mowa w ust. 1, niezwłocznie zawiadamia organ wyższego stopnia o złożeniu wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz o wydaniu takiej decyzji.

3. Decyzję, o której mowa w ust. 1, wydaje się w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o jej wydanie.

4. W przypadku niewydania decyzji w terminie wskazanym w ust. 3, organ wyższego stopnia wymierza organowi właściwemu do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, w drodze decyzji karę w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar stanowią dochód budżetu państwa.

5. Karę uiszcza się w terminie 14 dni od dnia doręczenia ostatecznej decyzji, o której mowa w ust. 4.

6. Do terminu, o którym mowa w ust. 3, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

Art. 25. 1. Budynki mieszkalne zrealizowane w ramach inwestycji mieszkaniowej realizowanej w trybie niniejszej ustawy wymagają uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Pozwolenie na użytkowanie wydaje właściwy miejscowo wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego.

2. Wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego wydając pozwolenie na użytkowanie kontroluje również spełnienie przez inwestycję mieszkaniową zgodności ze standardami, o których mowa w art. 11 i 12. Stwierdzenie niespełnienia tych standardów stanowi również przesłankę odmowy wydania pozwolenia na użytkowanie.

Rozdział 4

Przygotowanie i realizacja inwestycji towarzyszących

Art. 26. 1. Decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej, na wniosek inwestora, wydaje właściwy miejscowo wojewoda. Wniosek o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej może odnosić się do całości lub części zamierzenia inwestycyjnego, o którym mowa w art. 2 pkt 4.

2. Organem wyższego stopnia w stosunku do wojewody w sprawach lokalizacji inwestycji towarzyszącej jest minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

Art. 27. 1. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej wiąże zarządcę drogi wydającego zezwolenie na zajęcie pasa drogowego w celu umieszczenia w pasie

drogowym uzbrojenia terenu wchodzącego w skład inwestycji. Zarządca drogi wydaje zezwolenie, w terminie 21 dni od dnia złożenia wniosku.

2. W przypadku niewydania zezwolenia w terminie, o którym mowa w ust. 1, organ wyższego stopnia, a w przypadku Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad - minister właściwy do spraw transportu, wymierza zarządcy drogi, w drodze decyzji, karę w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar stanowią dochód budżetu państwa.

3. Karę uiszcza się w terminie 14 dni od dnia doręczenia ostatecznej decyzji, o której mowa w ust. 2.

4. Do terminu, o którym mowa w ust. 1, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony, albo z przyczyn niezależnych od zarządcy drogi.

Art. 28. Przepisy art. 14–25 ust. 1, stosuje się odpowiednio do postępowań prowadzonych w ramach inwestycji towarzyszącej oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej, a także innych decyzji wydawanych w związku z realizacją inwestycji towarzyszącej.

Art. 29. 1. Jednostka samorządu terytorialnego może zawrzeć z inwestorem porozumienie określające sposób realizacji infrastruktury towarzyszącej.

2. Do zamówień o wartości mniejszej niż kwoty określone w przepisach wydanych na podstawie art. 11 ust. 8 ustawy z dnia 24 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2017 r. poz. 1579 i 2018) udzielanych przez jednostkę samorządu terytorialnego inwestorowi, o którym mowa w ust. 1, których przedmiotem są usługi lub roboty budowlane niezbędne do realizacji infrastruktury towarzyszącej, określonej w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej, przepisów tej ustawy nie stosuje się.

3. Zawarcie porozumienia, o którym mowa w ust. 1, stanowi przy ubieganiu się o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz pozwolenia na budowę podstawę do uznania za spełnione wymogów standardów lokalizacji lub realizacji inwestycji mieszkaniowych w zakresie wynikającym z tego porozumienia.

4. Jednostka samorządu terytorialnego może również zobowiązać się do samodzielnej realizacji zadań własnych wynikających z wniosku inwestora, zabezpieczając na ten cel środki finansowe zgodnie z obowiązującymi przepisami. Zobowiązanie takie stanowi

podstawę do uznania za spełnione wymogów standardów lokalizacji lub realizacji inwestycji mieszkaniowych w tym zakresie.

5. Porozumienie lub zobowiązanie, o którym mowa w ust. 4, dołącza się do wniosku o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, o którym mowa w art. 15 ust. 1.

6. W przypadku, gdy inwestor jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym gruntu, na którym realizowana będzie inwestycja, o której mowa w ust. 2 pkt 2, porozumienie określa zasady nabycia przez jednostkę samorządu terytorialnego własności lub prawa użytkowania wieczystego tego gruntu.

7. Postanowienia ust. 6 dotyczące inwestora stosuje się odpowiednio do podmiotu będącego właścicielem lub użytkownikiem wieczystym gruntu, w stosunku do którego inwestorowi przysługuje prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

8. Niezwłocznie po udzieleniu zamówienia jednostka samorządu terytorialnego zamieszcza na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej, a jeżeli nie ma strony podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej na stronie internetowej, informację o udzieleniu zamówienia, podając nazwę albo imię i nazwisko podmiotu, z którym zawarła umowę w sprawie zamówienia publicznego. W razie nieudzielenia zamówienia jednostka samorządu terytorialnego niezwłocznie zamieszcza na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej, a jeżeli nie ma strony podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej na stronie internetowej, informację o nieudzieleniu zamówienia.

Art. 30. W przypadku zawarcia przez inwestora porozumienia z jednostką samorządu terytorialnego, której wykonywaniu zadań własnych służy infrastruktura towarzysząca, jednostka ta obowiązana jest zapewnić funkcjonowanie tej infrastruktury.

Art. 31. Przepisy art. 29 oraz art. 30 w zakresie dotyczącym jednostki samorządu terytorialnego stosuje się odpowiednio do innych podmiotów zapewniających funkcjonowanie infrastruktury towarzyszącej.

Rozdział 5

Ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości w związku z realizacją inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

Art. 32. 1. Właściwy organ w pozwoleniu na budowę ogranicza sposób korzystania z nieruchomości objętej decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej przez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie ciągów, przewodów, urządzeń i obiektów, o których mowa w art. 124 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, niezbędnych do korzystania z inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, o ile właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie wyraża na to zgody.

2. Do wniosku o pozwolenie na budowę, o którym mowa w ust. 1, inwestor dołącza oświadczenie o przeprowadzonych rokowaniach i braku zgody właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, chyba że wniosek dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

3. W przypadku udostępnienia nieruchomości na podstawie decyzji, o której mowa w ust. 1, właścicielowi, użytkownikowi wieczystemu lub osobie, której przysługują inne prawa rzeczowe do nieruchomości, przysługuje od inwestora odszkodowanie, w wysokości uzgodnionej z inwestorem.

4. Jeżeli w terminie 30 dni, licząc od dnia, w którym inwestor zgodnie z decyzją, o której mowa w ust. 1, uprawniony jest do wejścia na teren nieruchomości, nie dojdzie do uzgodnienia, o którym mowa w ust. 2, każda ze stron może się zwrócić do wojewody o ustalenie wysokości odszkodowania.

5. Inwestor, niezwłocznie po zakończeniu działań uzasadniających ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, o których mowa w ust. 1, jest obowiązany przywrócić nieruchomość do stanu poprzedniego.

6. Jeżeli:

- 1) przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego nie jest możliwe albo powoduje nadmierne trudności lub koszty lub
 - 2) w trakcie okresu udostępnienia powstały szkody, które nie zostały uwzględnione w odszkodowaniu, o którym mowa w ust. 3,
- właścicielom, użytkownikom wieczystym i osobom, którym przysługują ograniczone prawa rzeczowe, przysługuje od inwestora odszkodowanie.

7. Decyzję o odszkodowaniu, o którym mowa w ust. 6, wydaje wojewoda w terminie 30 dni, na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości lub osoby, której przysługuje ograniczone prawo rzeczowe do nieruchomości, złożony po dniu, w którym:

- 1) ustał obowiązek udostępnienia nieruchomości – przypadku określonym w ust. 6 pkt 1;
- 2) powstała szkoda – w przypadku określonym w ust. 6 pkt 2.

8. Odszkodowania, o których mowa w ust. 3 i 6, powinny odpowiadać wartości poniesionych szkód. Jeżeli skutek tych zdarzeń zmniejszy się wartość nieruchomości, odszkodowanie powiększa się o kwotę odpowiadającą temu zmniejszeniu.

9. W przypadkach określonych w ust. 3 i 6, koszty wyceny szkód ponosi inwestor, a ich wysokość ustala wojewoda w decyzji ustalającej wysokość odszkodowania na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego. Obowiązek wypłaty odszkodowania obciąża inwestora. Zapłata odszkodowania następuje jednorazowo, w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja podlega wykonaniu, chyba że uprawniony do otrzymania odszkodowania wnioskuje o inny sposób wypłaty. W przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania należą się odsetki ustawowe.

10. Decyzja o odszkodowaniu, o którym mowa w ust. 3 i 6 jest ostateczna. W terminie 30 dni od dnia doręczenia jej decyzji o odszkodowaniu, strona może wnieść powództwo do sądu powszechnego. Wniesienie powództwa nie wstrzymuje wykonania decyzji.

11. Właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości jest obowiązany udostępnić nieruchomość w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów, urządzeń i obiektów, o których mowa w ust. 1. Obowiązek udostępnienia nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej. Przepisy ust. 2 - 10 stosuje się odpowiednio.

Art. 33. Jeżeli założenie lub przeprowadzenie ciągów, przewodów, urządzeń i obiektów, o których mowa w art. 32 ust. 1, uniemożliwia właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu dalsze prawidłowe korzystanie z nieruchomości w sposób dotychczasowy albo w sposób zgodny z jej dotychczasowym przeznaczeniem, właściciel albo użytkownik wieczysty może żądać, aby inwestor nabył od niego w drodze umowy własność albo użytkowanie wieczyste nieruchomości lub jej części.

Art. 34. 1. W przypadku, gdy inwestycja mieszkaniowa lub inwestycja towarzysząca wymaga przejścia przez tereny śródlądowych wód płynących, dróg publicznych lub obszary kolejowe, inwestor jest uprawniony do zajęcia tego terenu.

2. Inwestor, nie później niż w terminie 30 dni przed planowanym zajęciem terenu, o którym mowa w ust. 1, uzgadnia w drodze pisemnej umowy z zarządcą drogi, zarządcą infrastruktury kolejowej lub z właściwym podmiotem lub organem, o których mowa w art. 212 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne, zakres, termin i warunki zajęcia tego terenu, w tym wynagrodzenie z tego tytułu. Zajęcie terenu, o którym mowa w ust. 1, nie wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.

3. Jeżeli w terminie 30 dni od dnia złożenia przez inwestora wniosku o uzgodnienie nie dojdzie do zawarcia umowy, o której mowa w ust. 2, wojewoda, na wniosek inwestora, wydaje w tym zakresie decyzję zastępującą umowę. Decyzja określa zakres, termin i warunki zajęcia terenu, w tym wynagrodzenie z tego tytułu.

Art. 35. Do inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, w granicach administracyjnych miast, nie stosuje się przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych w zakresie gruntów rolnych.

Art. 36. Do egzekucji obowiązków wynikających z decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz z decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej, decyzji o której mowa w art. 32 ust. 1 oraz art. 34 ust. 3, stosuje się przepisy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

Art. 37. Organem wyższego stopnia w sprawach określonych w niniejszym rozdziale jest minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, z zastrzeżeniem art. 32 ust. 10.

Rozdział 6

Postępowanie administracyjne związane z przygotowaniem i realizacją inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

Art. 38. 1. Decyzje administracyjne, o których mowa w ustawie, podlegają natychmiastowemu wykonaniu.

2. Odwołanie od decyzji administracyjnej, o której mowa w niniejszej ustawie, powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

3. Odwołanie od decyzji administracyjnej, o której mowa w niniejszej ustawie, rozpatruje się w terminie 21 dni.

4. W postępowaniu przed organem wyższego stopnia oraz przed sądem administracyjnym nie można uchylić decyzji, o której mowa w niniejszej ustawie, w całości ani stwierdzić jej nieważności, gdy wadą dotknięta jest tylko część decyzji dotycząca części inwestycji, nieruchomości lub działki.

Art. 39. 1. Do skarg na decyzje administracyjne, o których mowa w niniejszej ustawie, stosuje się przepisy ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2017 r. poz. 1369, 1370 i 2451), z zastrzeżeniem przepisów niniejszej ustawy, z tym, że:

- 1) przekazanie akt i odpowiedzi na skargę następuje w terminie 15 dni od dnia otrzymania skargi;
- 2) skargę rozpatruje się w terminie 2 miesięcy od dnia otrzymania akt wraz z odpowiedzią na skargę.

2. Skargę kasacyjną dotyczącą przygotowania lub realizacji inwestycji rozpatruje się w terminie 2 miesięcy od jej wniesienia.

Art. 40. Organem egzekucyjnym prowadzącym egzekucję obowiązków wynikających z decyzji administracyjnych wydanych na podstawie niniejszej ustawy jest:

- 1) wojewoda – w odniesieniu do egzekucji obowiązków o charakterze niepieniężnym;
- 2) właściwy naczelnik urzędu skarbowego – w odniesieniu do egzekucji obowiązków o charakterze pieniężnym.

Art. 41. 1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie do należności z tytułu kar wymierzanych organowi w przypadku niewydania decyzji w terminie, stosuje się odpowiednio przepisy działu III ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2017 r. poz. 201, z późn. zm.³⁾).

2. Do decyzji w sprawie kar wymierzanych na podstawie niniejszej ustawy w przypadku niewydania decyzji w terminie, przepisów art. 38-40 nie stosuje się.

Rozdział 7

Zmiany w przepisach obowiązujących

Art. 42. W ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2017, poz. 2222 oraz z 2018 r. poz. 18, 138 i 159) w art. 16 po ust. 2 dodaje się ust. 2a i 2b w brzmieniu:

„2a. Określenie zakresu obowiązków inwestora inwestycji niedrogowej dotyczących budowy lub przebudowy dróg publicznych następuje w oparciu o analizę przewidywanego natężenia ruchu spowodowanego planowaną inwestycją drogową.

2b. W razie sporu co do określonego przez zarządcę drogi zakresu obowiązków inwestora inwestycji niedrogowej dotyczących budowy lub przebudowy dróg publicznych, inwestor inwestycji niedrogowej ma prawo żądać pisemnego uzasadnienia przez zarządcę drogi zakresu nakładanych obowiązków.”.

Art. 43. W ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r. poz. 1892 oraz z 2017 r. poz. 1529) w art. 2 w ust. 1a po wyrazach „zagospodarowania terenu” dodaje się wyrazy „albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej”.

Art. 44. W ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 i 1529 oraz z 2018 r. poz. 12, 317 i 352) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 5:

a) w ust. 1

- pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby o ograniczonej sprawności lub percepcji, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 1169), w tym osoby starsze;”

- po pkt 4 dodaje się pkt 4a w brzmieniu:

„4a) minimalny udział lokali mieszkalnych dostępnych dla osób o ograniczonej sprawności lub percepcji, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osób starszych w ogólnej liczbie lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym;”

2) w art. 9 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. W przypadkach szczególnie uzasadnionych dopuszcza się odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych, o których mowa w art. 7. Odstępstwo nie może

³⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 648, 768, 935, 1428, 1537, 2169 i 2491 oraz z 2018 r. poz. 106 i 138.

powodować zagrożenia życia ludzi lub bezpieczeństwa mienia, a w stosunku do obiektów, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 4 - ograniczenia dostępności dla osób o ograniczonej sprawności lub percepcji, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osób starszych oraz nie powinno powodować pogorszenia warunków zdrowotno-sanitarnych i użytkowych, a także stanu środowiska, po spełnieniu określonych warunków zamiennych.”;

3) w art. 34 w ust. 3 wprowadza się następujące zmiany:

a) pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) projekt architektoniczno-budowlany, określający funkcję, formę i konstrukcję obiektu budowlanego, jego charakterystykę energetyczną i ekologiczną oraz proponowane niezbędne rozwiązania techniczne, a także materiałowe, ukazujące zasady nawiązania do otoczenia, a w stosunku do obiektów budowlanych, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 4 - również opis dostępności dla osób o ograniczonej sprawności lub percepcji, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osoby starsze;”;

b) po pkt 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:

„2a) informację o udziale lokali mieszkalnych o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 4a - w przypadku budynków mieszkalnych wielorodzinnych”;

4) w art. 36a w ust. 5 wprowadza się następujące zmiany:

a) pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) projektu zagospodarowania działki lub terenu, z wyjątkiem urządzeń budowlanych oraz obiektów małej architektury;”

b) pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) zapewnienie warunków niezbędnych do korzystania z obiektu budowlanego przez osoby o ograniczonej sprawności lub percepcji, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osoby starsze;”;

c) pkt 6 otrzymuje brzmienie:

„6) wymagającym uzyskania lub zmiany uzgodnień lub pozwoleń, które są wymagane do uzyskania pozwolenia na budowę lub dokonania zgłoszenia.”;

5) w art. 59a w ust. 2 w pkt 2 lit. f otrzymuje brzmienie:

„f) zapewnienie warunków niezbędnych do korzystania z tego obiektu przez osoby o ograniczonej sprawności lub percepcji, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. , w tym osoby starsze - w stosunku do obiektu użyteczności publicznej i budynku mieszkalnego wielorodzinnego;”

Art. 45. W ustawie z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz.U. z 2017 r. poz. 827) w art. 10 wprowadza się następujące zmiany:

1) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Ograniczenia dotyczące tworzenia spółek prawa handlowego i przystępowania przez gminę do nich, o których mowa w ust. 1 i 2, nie mają zastosowania do posiadania przez gminę akcji lub udziałów spółek zajmujących się czynnościami bankowymi, ubezpieczeniowymi oraz działalnością doradczą, promocyjną, edukacyjną i wydawniczą na rzecz samorządu terytorialnego, a także innych spółek ważnych dla rozwoju gminy, w tym prowadzących działalność w zakresie budownictwa mieszkaniowego na wynajem, w tym również związany z uprawnieniem do nabycia przez najemcę własności lokalu w przyszłości, oraz klubów sportowych działających w formie spółki kapitałowej.”;

2) po ust. 4 dodaje się ust. 5 i 6 w brzmieniu:

„5. Tworzenie i przystępowanie do spółek prawa handlowego przez gminę w przypadkach o których mowa w ust. 1- 3 lub województwo zgodnie z ust. 4, odbywa się za zasadach gwarantujących zachowanie uczciwej i wolnej konkurencji oraz przestrzeganie zasad równego traktowania, przejrzystości i proporcjonalności.

„6. W celu utworzenia lub przystąpienia do spółki prawa handlowego przez gminę w przypadkach o których mowa w ust. 1- 3 lub województwo zgodnie z ust. 4, gmina lub województwo mogą zawrzeć porozumienie określające zasady utworzenia lub przystąpienia do tej spółki.”.

Art. 46. W ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 1610, z 2017 r. poz. 1442 i 1529 oraz z 2018 r. poz. 374) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 19a ust. 7 otrzymuje brzmienie:

„7. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy sporządzeniu oświadczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, wynosi nie więcej niż 1/10

minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. z 2017 r. poz. 847).”;

2) art. 19f otrzymuje brzmienie:

„Art. 19f. 1. Umową najmu instytucjonalnego lokalu jest umowa najmu lokalu mieszkalnego zawierana przez osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną niebędącą osobą prawną, prowadzącą działalność gospodarczą w zakresie wynajmowania lokali.

2. Umowa najmu instytucjonalnego lokalu zawierana jest na czas oznaczony. Przepisu art. 661 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 2017 r. poz. 459, 933 i 1132) nie stosuje się.

3. Do umowy najmu instytucjonalnego lokalu załącza się oświadczenie najemcy w formie aktu notarialnego, w którym najemca poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie umowy najmu instytucjonalnego lokalu w terminie wskazanym w żądaniu, o którym mowa w art. 19i ust. 3, oraz przyjął do wiadomości, że w razie konieczności wykonania powyższego zobowiązania prawo do lokalu socjalnego ani pomieszczenia tymczasowego nie przysługuje.

4. Zawarcie umowy najmu instytucjonalnego lokalu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu instytucjonalnego lokalu przysługujących właścicielowi oraz ewentualnych kosztów egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu.

5. Kaucja nie może przekraczać sześciokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu instytucjonalnego lokalu.

6. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, po potrąceniu należności właściciela, o których mowa w ust. 4.

7. Jeżeli w okresie trwania umowy najmu instytucjonalnego najemca nie dokona w terminie należnej płatności z tytułu najmu lub jej części, właściciel może zaspokoić należną wierzytelność z kaucji.

8. W przypadku zaspokojenia należnej wierzytelności przez właściciela z całości lub części kwoty kaucji, najemca zobowiązany jest do uzupełnienia kaucji do pełnej wysokości określonej w umowie najmu instytucjonalnego w terminie wskazanym w umowie najmu instytucjonalnego lub jeżeli w umowie termin taki nie został określony, w terminie wskazanym w pisemnym wezwaniu przesłanym najemcy przez właściciela.”;

3) w art. 19g ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy sporządzeniu oświadczenia, o którym mowa w art. 19f ust. 3, wynosi nie więcej niż 1/10 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. z 2017 r. poz. 847).”;

4) art. 19j otrzymuje brzmienie:

„Art. 19j. Do najmu instytucjonalnego lokalu stosuje się przepisy art. 2, art. 6 ust. 3, art. 10 ust. 1-3, art. 11 ust. 2 pkt 1-3, art. 13, art. 18 ust. 1 i 2 oraz art. 25d pkt 4.”;

5) po art. 19j dodaje się art. 19k-19r w brzmieniu:

„Art. 19k. 1. Umową najmu instytucjonalnego z dojściem do własności jest umowa najmu lokalu mieszkalnego, dla którego została założona księga wieczysta, zawierana przez osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, prowadzącą działalność gospodarczą w zakresie wynajmowania lokali, będącą właścicielem lokalu mieszkalnego zawierająca zobowiązanie najemcy do nabycia lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem tej umowy oraz zobowiązanie wynajmującego do przeniesienia na najemcę prawa własności lokalu mieszkalnego wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z tego lokalu najpóźniej w dniu zakończenia umowy najmu po zapłacie całości ceny za lokal.

2. Umowa najmu instytucjonalnego z dojściem do własności zawierana jest na czas oznaczony. Przepisu art. 661 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2017 r. poz. 459, 933 i 1132) nie stosuje się.

3. Umowa, o której mowa w ust. 1, zawierana jest pod rygorem nieważności, w formie aktu notarialnego.

4. Do umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności załącza się oświadczenie najemcy w formie aktu notarialnego, w którym najemca poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności w terminie wskazanym w żądaniu, o którym mowa w art. 19i ust. 3, oraz przyjął do wiadomości, że w razie konieczności wykonania powyższego zobowiązania prawo do lokalu socjalnego ani pomieszczenia tymczasowego nie przysługuje.

5. Zawarcie umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności przysługujących wynajmującemu oraz ewentualnych kosztów egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu.

6. Kaucja nie może przekraczać sześciokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu, określonej w umowie najmu instytucjonalnego z dojściem do własności w dniu jej zawarcia.

7. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy sporządzeniu umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności wynosi nie więcej niż 1/10 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. z 2017 r. poz. 847).

Art. 19 § 1. 1 Roszczenie najemcy o przeniesienie prawa własności lokalu mieszkalnego oraz praw niezbędnych do korzystania z tego lokalu ujawnia się w księdze wieczystej prowadzonej dla tego lokalu. Podstawę wpisu do księgi wieczystej stanowi umowa najmu instytucjonalnego z dojściem do własności.

2. Do wpisu roszczenia, o którym mowa w ust. 1, przepisu art. 19 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2017 r. poz. 1007 oraz z 2018 r. poz. 106 i 431) nie stosuje się.

3. W umowie, o której mowa w ust. 1, właściciel ustanawia hipotekę zabezpieczającą wierzytelność najemcy o zwrot zapłaconej ceny sprzedaży na wypadek niewykonania tej umowy.

4. Najemca, który zawarł umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności jest obowiązany do zapłaty:

- 1) czynszu najmu,
- 2) opłat niezależnych od właściciela,
- 3) innych opłat, jeżeli są określone w umowie,
- 4) ceny lokalu mieszkalnego płatnej w comiesięcznych ratach w sposób określony w umowie.

5. W umowie najmu instytucjonalnego z dojściem do własności określa się zasady zaspakajania wierzytelności z zaległego czynszu z kaucji lub rat wpłaconych na poczet ceny lokalu mieszkalnego, przy czym w pierwszej kolejności zaległy czynsz zaspakaja się z kaucji.

6. Jeżeli najemca opóźnia się z wpłatą raty na poczet ceny lokalu mieszkalnego, właściciel wzywa go na piśmie do dokonania wpłaty wyznaczając termin nie krótszy niż 14 dni roboczych.

Art. 19l. Umowa najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, o której mowa w art. 19k ust. 1, zawiera w szczególności:

- 1) określenie stron, miejsca i daty podpisania umowy;
- 2) oznaczenie przedmiotu umowy;
- 3) czynsz najmu, opłaty niezależne od właściciela oraz inne opłaty związane z korzystaniem z lokalu mieszkalnego;
- 4) cenę sprzedaży lokalu mieszkalnego;
- 5) harmonogram określający wysokość i terminy płatności poszczególnych rat ceny sprzedaży;
- 6) zobowiązanie właściciela do przeniesienia prawa własności lokalu mieszkalnego wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z tego lokalu po zapłaceniu całej ceny;
- 7) zobowiązanie najemcy do zapłaty całej ceny za lokal mieszkalny w sposób określony w umowie;
- 8) termin zawarcia umowy przeniesienia prawa własności lokalu mieszkalnego wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z tego lokalu;
- 9) oświadczenie właściciela o ustanowieniu hipoteki na pozycji pierwszej na zabezpieczenie roszczenia najemcy o zwrot zapłaconej ceny na wypadek niewykonania umowy wraz z wnioskiem o wpis tej hipoteki do księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu mieszkalnego;
- 10) zgodę wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie prawa własności lokalu mieszkalnego wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z tego lokalu po wpłacie całej ceny sprzedaży przez najemcę, jeżeli takie obciążenie hipoteczne istnieje.

Art. 19m. 1. Właściciel zawiera umowę przeniesienia prawa własności lokalu mieszkalnego wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z tego lokalu w terminie określonym w umowie najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, najpóźniej w dniu zakończenia tej umowy.

2. Przedmiotem umowy przeniesienia prawa własności lokalu mieszkalnego wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z tego lokalu przez właściciela na najemcę może być jedynie lokal mieszkalny wolny od hipotek i roszczeń ujawnionych w księdze wieczystej prowadzonej dla tego lokalu, innych niż roszczenie najemcy o przeniesienie własności wynikające z umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności.

Art. 19n. 1 Wynajmujący, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, może wypowiedzieć umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, jeżeli najemca:

- 1) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
- 2) jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat związanych z korzystaniem lokalu mieszkalnego lub części ceny sprzedaży zgodnie z harmonogramem, co najmniej za trzy okresy płatności;
- 3) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez pisemnej zgody właściciela.

2. Najemca może wypowiedzieć umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, jeżeli:

- 1) wady lokalu uniemożliwiają korzystanie z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, zagrażają życiu lub zdrowiu najemcy lub jego domowników,
- 2) wynajmujący uniemożliwia mu korzystanie z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem

- po uprzednim pisemnym wezwaniu wynajmującego i wyznaczenia mu co najmniej 30 dniowego terminu na usunięcie tych wad lub zaniechania uniemożliwiania korzystania z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i bezskutecznym upływie tego terminu.

Art. 19o. 1. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności i opróżnienia lokalu mieszkalnego, wynajmujący zwraca najemcy lub jego spadkobiercom kwotę wpłaconej przez najemcę części ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego, po potrąceniu zaległych kwot czynszu i innych opłat wynikających z umowy, związanych z korzystaniem z lokalu.

2. W przypadku określonym w ust. 1 zwrot części ceny zakupu lokalu mieszkalnego następuje w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia tego lokalu.

3. Kwota zwracanej części ceny zakupu lokalu mieszkalnego, o której mowa w ust. 2, stanowi sumę kwot wpłaconych w każdym roku kalendarzowym obowiązywania umowy przedwstępnej, obliczonych według wzoru:

$$P_z = P_w * \frac{C_z * (100\% - 0,75\% * n/4)}{C_w}$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

P_z – zwaloryzowana kwota zwracanych rat wpłaconych w danym roku kalendarzowym,

P_w – suma rat wpłaconych w danym roku kalendarzowym,

C_z – średnia arytmetyczna czterech kolejnych wartości wskaźnika ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ogłoszonych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 3b ust. 4 ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1779) dla kwartałów poprzedzających kwartał, w którym nastąpiło opróżnienie lokalu,

C_w - średnia arytmetyczna wartości wskaźników ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ogłoszonych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego dla kwartałów w danym roku kalendarzowym,

n – liczba pełnych kwartałów przypadających w okresie od końca danego roku kalendarzowego do dnia, w którym nastąpiło opróżnienie lokalu.

4. Kwota zwracanej części ceny zakupu lokalu mieszkalnego, obliczona zgodnie z ust. 3 może zostać pomniejszona o opłatę manipulacyjną, której wysokość nie może przekroczyć wyższej z następujących dwóch wartości:

- 1) 0,5% ceny zakupu lokalu mieszkalnego wynikającej z umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności;
- 2) połowy wartości wskaźnika ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ostatnio ogłoszonej na podstawie art. 3b ust. 4 ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom

wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1779) w stosunku do kwartału, w którym nastąpiło opróżnienie lokalu.

Art. 19p. Do roszczeń najemcy z umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności przepisu art. 91 Prawa upadłościowego nie stosuje się.

2. Sprzedaż lokalu mieszkalnego objętego umową najmu instytucjonalnego z dojściem do własności w postępowaniu upadłościowym, którego właścicielem jest upadły, nie wywołuje skutków sprzedaży egzekucyjnej. Przepisu art. 313 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2017 r. poz. 2344) nie stosuje się.

3. Przepisów ust. 1 i 2 nie stosuje się w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności w trakcie trwania postępowania upadłościowego.

Art. 19r. Do umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności stosuje się przepisy art. 2, art. 6 ust. 3, art. 10 ust. 1-3, art. 18 ust. 1 i 2, art. 19h ust. 2, art. 19i oraz art. 25d pkt 5.”;

6) w art. 25d dodaje się pkt 5, w następującym brzmieniu:

„5) dłużnik został zobowiązany do opróżnienia lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności.”.

Art. 47. W ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 2196 i 2233) wprowadza się następujące zmiany:

1) po art. 1a dodaje się art. 1b w brzmieniu

„Art. 1b. 1. Przepisów ustawy, z zastrzeżeniem art. 9a, nie stosuje się do nieruchomości rolnych położonych w granicach administracyjnych miast, jeżeli:

- 1) w stosunku do tych nieruchomości została wydana:
 - a) ostateczna decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w rozumieniu ustawy z dnia ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. poz.) lub
 - b) ostateczna decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej w rozumieniu ustawy z dnia ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących;
- 2) zbycie następuje w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej w rozumieniu ustawy z dnia ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.”;

2) po art. 9 dodaje się art. 9a w brzmieniu:

„Art. 9a. 1. Notariusz sporządzający umowę przeniesienia własności nieruchomości, o której mowa w art. 1b, jest obowiązany do przekazania wypisu umowy przenoszącej własność nieruchomości rolnej albo jej części do właściwego ze względu na położenie nieruchomości dyrektora oddziału terenowego Krajowego Ośrodka w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy.

2. Umowa, o której mowa w ust. 1, zawiera pouczenie o możliwości nabycia przez Krajowy Ośrodek nieruchomości w przypadku, o którym mowa w ust. 3.

3. Jeżeli nabywca nieruchomości, o której mowa w art. 1b:

1) w terminie 2 lat od dnia zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości, o której mowa w art. 1b:

a) w przypadku, o którym mowa w pkt 1 - nie uzyskał pozwolenia na budowę zgodnie z decyzją, o której mowa w art. 1b pkt 1 lit. s lub b, lub,

b) w przypadku, o którym mowa w pkt 2 - nie uzyskał ostatecznej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej oraz nie uzyskał pozwolenia na budowę zgodnie z tą decyzją,

2) w terminie 5 lat od dnia uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę nie zrealizował i nie oddał do użytkowania:

a) w przypadku inwestycji składającej się z więcej niż jednego budynku mieszkalnego - co najmniej 50% budynków mieszkalnych wchodzących w skład inwestycji lub

b) infrastruktury towarzyszącej w rozumieniu ustawy z dnia ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących

- Krajowy Ośrodek, może złożyć w formie aktu notarialnego oświadczenie o nabyciu nieruchomości, o której mowa w art. 1b.

4. Ostateczne decyzje, o których mowa w ust. 3 pkt 1, organy je wydające przekazują niezwłocznie do właściwego ze względu na położenie nieruchomości dyrektora oddziału terenowego Krajowego Ośrodka.

5. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 3, Krajowy Ośrodek przesyła właścicielowi nieruchomości przesyłką poleconą nadaną za potwierdzeniem odbioru w placówce pocztowej operatora pocztowego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. - Prawo pocztowe (Dz. U. z 2017 r. poz. 1481), a następnie publikuje je na stronie podmiotowej w Biuletynie Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka.

6. Uważa się, że nabywca nieruchomości, o której mowa w art. 1b, zapoznał się z treścią oświadczenia Krajowego Ośrodka, o którym mowa w ust. 3, z chwilą jego publikacji na stronie podmiotowej w Biuletynie Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka.

7. Nabycie nieruchomości, o którym mowa w ust. 3, następuje po cenie określonej w umowie przeniesienia własności nieruchomości, o której mowa w ust. 1.

8. Postanowienia ust. 1-7 stosuje się odpowiednio do nabycia udziałów lub ich części we współwłasności nieruchomości, o których mowa w art. 1b.”.

Art. 48. W ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405, 1566 i 1999) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 72 w ust. 1 po pkt 23 dodaje się pkt 24 w brzmieniu:

„24) decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej, wydawanej na podstawie ustawy z dnia o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. poz.).”;

2) art. 80 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Właściwy organ wydaje decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli plan ten został uchwalony. Nie dotyczy to decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wydawanej dla drogi publicznej, dla linii kolejowej, dla przedsięwzięć Euro 2012, dla przedsięwzięć wymagających koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż kopalin, dla inwestycji w zakresie terminalu, dla inwestycji związanych z regionalnymi sieciami szerokopasmowymi, dla budowli przeciwpowodziowych realizowanych na podstawie ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych, dla inwestycji w zakresie budowy obiektów energetyki jądrowej lub inwestycji towarzyszących oraz dla strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej realizowanej na podstawie ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych., a także, w zakresie wynikającym z art. 4 ustawy z dnia ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. poz.), dla

inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, o których mowa w tej ustawie.”.

Art. 49. W ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. 1529) po art. 30 dodaje się art. 30a - 30c w brzmieniu:

„Art. 30a. Krajowemu Zasobowi Nieruchomości przysługuje prawo pierwokupu na rzecz Skarbu Państwa nieruchomości stanowiącej własność lub użytkowanie wieczyste państwowej osoby prawnej, o której mowa w art. 3 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz.U. poz. 2259 oraz z 2017 r. poz. 624, 1491 i 1529).

Art. 30b. 1. Sprzedaż nieruchomości o których mowa w art. 30a, oraz prawa użytkowania wieczystego tych nieruchomości może nastąpić jeżeli Prezes Krajowego Zasobu Nieruchomości nie wykona prawa pierwokupu.

2. Prawo pierwokupu może być wykonane w terminie miesiąca od dnia otrzymania przez Prezesa Krajowego Zasobu Nieruchomości zawiadomienia o treści umowy sprzedaży.

3. Notariusz sporządzający umowę sprzedaży jest obowiązany do zawiadomienia Prezesa Krajowego Zasobu Nieruchomości o treści umowy stosownie do przepisu ust. 2.

4. Prezes Krajowego Zasobu Nieruchomości wykonuje prawo pierwokupu przez złożenie oświadczenia w formie aktu notarialnego u notariusza, o którym mowa w ust. 3. W przypadku gdyby złożenie oświadczenia u tego notariusza było niemożliwe lub napotykało poważne trudności może być ono złożone u innego notariusza.

5. Z chwilą złożenia oświadczenia stosownie do przepisu ust. 4 prawo własności albo prawo użytkowania wieczystego nieruchomości przysługuje Skarbowi Państwa i wchodzi w skład Krajowego Zasobu Nieruchomości.

6. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 4, notariusz doręcza sprzedawcy.

Art. 30c. Prawo pierwokupu wykonuje się po cenie ustalonej pomiędzy stronami w umowie sprzedaży.”.

Rozdział 8

Przepisy przejściowe i końcowe

Art. 50. Do postępowań w sprawach dotyczących inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, wszczętych i niezakończonych do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy decyzją ostateczną, stosuje się przepisy dotychczasowe.

Art. 51. Do umów najmu instytucjonalnego zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe.

Art. 52. Dotychczasowe przepisy wykonawcze wydane na podstawie art. 7 oraz art. 34 ust. 6 ustawy wymienionej w art. 44 zachowują moc do dnia wejścia w życie nowych przepisów wykonawczych i mogą być zmieniane.

Art. 53. Dla zamierzenia budowlanego, wobec którego przed dniem wejścia w życie ustawy:

- 1) został złożony wniosek o pozwolenie na budowę, odrębny wniosek o zatwierdzenie projektu budowlanego, wniosek o zmianę pozwolenia na budowę lub wniosek o zatwierdzenie zamiennego projektu budowlanego,
 - 2) został złożony wniosek o udzielenie zgody na odstępstwo od przepisów techniczno - budowlanych,
 - 2) zostało dokonane zgłoszenie budowy lub wykonania robót budowlanych w przypadku, gdy nie jest wymagane uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę,
 - 3) została wydana decyzja o pozwoleniu na budowę lub odrębna decyzja o zatwierdzeniu projektu budowlanego,
 - 4) został złożony wniosek o pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego
- stosuje się przepisy dotychczasowe ustawy o której mowa w art. 44.

Art. 54. 1. W latach 2018–2027 maksymalny limit wydatków budżetu państwa będących skutkiem finansowym niniejszej ustawy wynosi 34.320.000 zł, z tym że w poszczególnych latach limit wynosi:

- 1) w 2018 r. – 1.700.000,00 zł;
- 2) w 2019 r. – 3.160.000,00 zł;
- 3) w 2020 r. – 3.270.000,00 zł;
- 4) w 2021 r. – 3.270.000,00 zł;
- 5) w 2022 r. – 3.270.000,00. zł;
- 6) w 2023 r. – 3.270.000,00 zł;

- 7) w 2024 r. – 3.270.000,00 zł;
- 8) w 2025 r. – 3.270.000,00 zł;
- 9) w 2026 r. – 3.270.000,00 zł;
- 10) w 2027 r. – 3.270.000,00 zł.

2. Organem właściwym do monitorowania wykorzystania limitu wydatków, o którym mowa w ust. 1, jest minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

3. W przypadku przekroczenia lub zagrożenia przekroczenia przyjętego na dany rok budżetowy limitu wydatków określonego w ust. 1 stosuje się mechanizm korygujący polegający na zmniejszeniu wydatków budżetu państwa będących skutkiem finansowym niniejszej ustawy, związanych z wydatkami osobowymi oraz rzeczowymi.

4. Organem właściwym do wdrożenia mechanizmu korygującego, o którym mowa w ust. 3, jest minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

Art. 55. Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem art. 35, 47 i 49, które wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

ZA ZGODNOŚĆ POD WZGLĘDEM PRAWNYM,
LEGISLACYJNYM I REDAKCYJNYM

Dorota Chlebosz
Dyrektor Departamentu Prawnego
w Ministerstwie Inwestycji i Rozwoju

/- podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/