

Legislacyjny plac zabaw

Po przeciągających się dyskusjach i zmianach w zakresie długości *vacatio legis*, jutro wchodzi w życie Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 27 października 2023 r. zmieniające rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Rozporządzenie to od dłuższego czasu budziło spore emocje i dyskusje w branży.

Zmiany wprowadzane rozporządzeniem dotyczą m.in.:

- określenia odległości budynków od granicy działek,
- nałożenia obowiązku oddzielenia balkonów sąsiednich lokali mieszkalnych znajdujących się na jednej płycie balkonowej,
- obowiązku zapewnienia tzw. wózkowni i rowerowni o minimalnej powierzchni 15m²,
- określenia minimalnej powierzchni lokali użytkowych,
- czy też sposobu zagospodarowania publicznie dostępnych placów.

Celem zmian ma być zapewne walka ze zjawiskiem, którego spopularyzowane ostatnio publicystyczne określenie może zgodnie z najnowszym orzecnictwem naruszać dobra osobiste dewelopera. Brak szczegółowych regulacji pozwalał inwestorom na maksymalizację zysków i powierzchni użytkowej mieszkalnej („PUM”). Prowadziło to na przykład do powstawania szeroko ostatnio komentowanych tzw. „mikrokawalerek” i „mikroapartamentów”, oferowanych formalnie jako lokale użytkowe. Teraz minimalna powierzchnia takich lokali ma wynosić 25 m². Wydaje się, że ustawodawca chce przypomnieć, że budownictwo mieszkaniowe musi uwzględniać nie tylko zysk dewelopera, ale też funkcjonalność i komfort przyszłych mieszkańców.

Nowe przepisy wprowadzają również konieczność budowy placów zabaw nawet dla pojedynczych budynków mieszkalnych. Wydaje się, że to właśnie ta regulacja wzbudziła najwięcej kontrowersji w branży, gdyż wpływa ona istotnie na tzw. chłonność nieruchomości. W dokumentach planistycznych określane są współczynniki zabudowy nieruchomości, w tym jej intensywność, wysokość, udział powierzchni biologicznie czynnej. Determinują one wielkość budynku, który można na danej nieruchomości „zmieścić”. Wielkość budynku przekłada się bezpośrednio na wartość PUM i w konsekwencji wpływa na ostateczny zysk dewelopera.

W profesjonalnym obrocie nieruchomościami przed zakupem kluczowe znaczenie mają badania prawne i techniczne *due diligence*, czy studium wykonalności. Decyzje o zakupie nieruchomości podejmowane są na podstawie wyników tych analiz, uwzględniając również możliwości do uzyskania PUM. Bo trzeba mieć nie tylko „nadzieję, że biznes się opłaci”, ale też twarde dane na potwierdzenie, że nie jest to nadzieja płonna. O takie dane będzie dewelopera pytała też chociażby instytucja finansująca planowaną inwestycję.

Konieczność uwzględnienia w projekcie placu zabaw będzie szczególnie problematyczna w przypadku zabudowy na małych działkach w centrum miast. Nowe regulacje mogą wymusić znaczne zmiany planów, a w skrajnych przypadkach wręcz uniemożliwić realizację inwestycji. W każdym razie, w odniesieniu do nieruchomości już zakupionych, co do których nie uzyskano jeszcze kompletu pozwoleń, mogą istotnie wpłynąć na opłacalność inwestycji. Można spodziewać się, że dodatkowe koszty zostaną przerzucone, co najmniej w części, na potencjalnego nabywcę.

Takie zmiany nie są też przejawem pewności prawa, jakże istotnej dla zachęcenia inwestorów. Stabilność przepisów zarówno dla deweloperów jak i potencjalnych nabywców jest kluczowa, aby mogli oni podejmować świadome i bezpieczne decyzje biznesowe. Regulacje te w sposób oczywisty też wpłyną na chłonność pozostałych, dostępnych na rynku nieruchomości. Deweloper jako działający na wolnym rynku przedsiębiorca zdecyduje się na zakup nieruchomości i realizację inwestycji tylko mając pewność, że „będzie z tego zysk, a firma nic nie straci”. Biorąc pod uwagę niską dostępność gruntów, można spodziewać się jak wpłynie to na, i tak już bardzo wysokie z punktu widzenia przeciętnego „Kowalskiego”, ceny mieszkań.

Chcesz dowiedzieć się więcej? Napisz do nas!

Karolina Pacholska, Associate
karolina.pacholska@ngllegal.com

Katarzyna Duda, Legal Analyst
katarzyna.duda@ngllegal.com