



Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych

listopad 2021

Przegląd zmian w prawie

istotnych dla branży Nieruchomości

Spis treści

01

CYFRYZACJA PROCESU BUDOWLANEGO

3

02

ULGI I OBNIŻKI ŚWIADCZEŃ W SEKTORZE HANDLOWYM
W ZWIĄZKU Z USTAWĄ COVIDOWĄ

4

03

SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI W POSTĘPOWANIU EGZEKUCYJNYM
W DRODZE LICYTACJI ELEKTRONICZNEJ

6

04

DEWELOPERSKI FUNDUSZ GWARANCYJNY

7

01 CYFRYZACJA PROCESU BUDOWLANEGO

Postępuje rozpoczęty w 2021 r. proces cyfryzacji formalności związanych z procesem budowlanym. **Od 1 lipca 2021 roku** za pośrednictwem rządowego portalu e-budownictwo.gunb.gov.pl uruchomionego przez Główny Urząd Nadzoru Budowlanego w marcu bieżącego roku można składać następujące dokumenty:

- wniosek o pozwolenie na budowę wraz z załączonym projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym;
- wniosek o wydanie odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu;
- wniosek o wydanie decyzji o zmianie pozwolenia na budowę;
- wniosek o pozwolenie na budowę tymczasowego budynku;
- wniosek o uproszczoną legalizację;
- zawiadomienie o zakończeniu budowy;
- zawiadomienie o zakończeniu budowy domu jednorodzinnego;
- wniosek o pozwolenie na użytkowanie;
- wniosek o pozwolenie na użytkowanie - przed zakończeniem budowy.

Od 5 lipca 2021 r. za pośrednictwem portalu można również zgłosić:

- budowę lub roboty budowlane z projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym.

W celu wysłania dokumentów należy na portalu wypełnić elektroniczny wniosek, dołączyć do niego wymagane załączniki, zalogować się do serwisu ePUAP przez profil zaufany lub e-dowód i podpisać pismo ogólne wraz z

załącznikami, które zostanie następnie przesłane do odpowiedniego urzędu. Co istotne, wziąć możliwe jest, w przypadku chęci, złożenie wniosków i zgłoszeń w formie papierowej. Składanie wniosków i zgłoszeń w formie elektronicznej jest fakultatywne.

W związku z możliwością wysłania wniosku o pozwolenie na budowę przez Internet zmieniła się forma i zakres projektu budowlanego. Projektanci mogą sporządzać projekt w postaci pliku pdf, a inwestorzy bądź pełnomocnicy podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym, profilem zaufanym bądź poprzez e-dowód, projekt mogą załączać do elektronicznych wniosków.

Kolejnymi zapowiadanymi etapami cyfryzacji procesu inwestycyjnego są wdrożenie Elektronicznego Dziennika Budowy, a następnie Elektronicznej Książki Obiektu. Wprowadzane zmiany powinny przyczynić się do przyspieszenia realizacji projektów, usprawnić obieg dokumentacji i zapobiec sytuacjom, gdy złożenie wniosku wiązało się z dostarczeniem do urzędu kartonów dokumentów. Elektroniczne składanie wniosków oraz zawiadomień jest również rozwiązaniem zdecydowanie bardziej ekologicznym.

02 ULGI I OBNIŻKI ŚWIADCZEŃ W SEKTORZE HANDLOWYM W ZWIĄZKU Z USTAWĄ COVIDOWĄ

23 lipca 2021 roku weszła w życie nowelizacja ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych („**Ustawa o COVID-19**”). Na jej podstawie uchylono art. 15ze Ustawy o COVID-19, na mocy którego w okresie zakazu prowadzenia działalności w obiektach handlowych dochodziło do czasowego wygaszenia wzajemnych zobowiązań stron umów najmu, umów dzierżawy lub innych podobnych umów, przez które dochodzi do oddania do używania powierzchni handlowej („Umowy”), pod warunkiem

złożenia przez podmiot uprawniony w odpowiednim terminie stosownej oferty przedłużenia trwania umowy. W związku z nowelizacją składanie takiej oferty nie będzie dłużej możliwe.

Nowo wprowadzona regulacja znajduje zastosowanie do Umów zawartych przed dniem 14 marca 2020 r.. Zgodnie z nią - art. 15ze1 ust. 1 Ustawy o COVID-19, wysokość świadczeń uprawnionego z tytułu używania powierzchni handlowej należnych udostępniającemu na podstawie Umów w okresie obowiązywania zakazu prowadzenia działalności w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², ulega obniżeniu:

- do 20% wysokości tych świadczeń należnych udostępniającemu na podstawie umowy,
- do 50% wysokości tych świadczeń należnych udostępniającemu na podstawie umowy w okresie trzech miesięcy od dnia zniesienia każdego zakazu.

Wraz z powyższym wprowadzono rozwiązanie, na podstawie którego każda ze stron Umów, jeśli obniżenie wysokości świadczeń nie byłoby uzasadnione w świetle art. 3571 KC, może żądać oznaczenia przez sąd wysokości obniżenia świadczeń udostępniającego (art. 15ze1 ust. 2). Sąd będzie mógł po rozważeniu interesów stron, zgodnie z zasadami współżycia społecznego, w sposób odmienny do regulacji Ustawy o COVID-19, oznaczyć wysokość obniżenia świadczeń, sposób ich wykonania lub zmienić okres, w jakim udostępniającemu przysługują świadczenia w obniżonej wysokości.

Powyższa nowelizacja miała na celu wsparcie przedsiębiorców, którzy znaleźli się w bardzo trudnej sytuacji w związku z nowymi obostrzeniami nakładanymi z powodu COVID-19 poprzez ułatwienie procesu obniżenia wysokości należnych świadczeń w przypadku wystąpienia kolejnego zakazu prowadzenia działalności. Z mocy prawa będzie dochodziło do obniżenia wysokości należnych świadczeń w czasie zakazu prowadzenia działalności do 20% wysokości tych świadczeń oraz do 50 % wysokości tych świadczeń w okresie trzech miesięcy od dnia zniesienia każdego zakazu. Regulacja nie ma zastosowania do poprzednich okresów obowiązywania zakazu prowadzenia działalności w obiektach handlowych.

Mimo pierwotnego zamysłu ustawodawcy wynikającego z potrzeby uproszczenia przepisów na gruncie nowelizacji pojawiły się wątpliwości interpretacyjne dotyczące zakresu pojęcia obniżenia wysokości świadczeń udostępniającego. W pierwszym wariancie wskazuje się, że obniżka powinna dotyczyć wszelkich świadczeń należnych udostępniającemu, wliczając w tę kwotę czynsz, jak i wysokość opłat wspólnych. W wariancie drugim wspomniane obniżenie świadczeń powinno dotyczyć jedynie należności czynszowych, z wyłączeniem opłat wspólnych.

W związku z brakiem dodatkowych przepisów czy objaśnień, do czasu nowelizacji i unormowania powyższych kwestii, to po stronach stosunków wynikających z Umów leży dookreślenie, która z interpretacji wprowadzonych nowelizacją będzie funkcjonowała między nimi.

03 SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI W POSTĘPOWANIU EGZEKUCYJNYM W DRODZE LICYTACJI ELEKTRONICZNEJ

3 lipca 2021 roku weszła w życie nowelizacja Kodeksu postępowania cywilnego wprowadzająca możliwość przeprowadzenia przetargu w formie elektronicznej w przypadku egzekucji z nieruchomości. Sprzedaż nieruchomości w drodze licytacji elektronicznej przeprowadza się na wniosek wierzyciela i jest ona przeprowadzana za pośrednictwem systemu teleinformatycznego. Warunkiem udziału w przetargu przeprowadzonym w tym trybie jest utworzenie indywidualnego konta w systemie teleinformatycznym.

04 DEWELOPERSKI FUNDUSZ GWARANCYJNY

31 lipca 2021 roku weszła w życie część przepisów nowej ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym regulujących powstanie Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego. Fundusz ten stanowi wyodrębniony rachunek w Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym a środki na nim gromadzone pochodzą głównie z obowiązkowych składek od deweloperów.

Pozostałe przepisy ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym wchodzi w życie w dniu 1 lipca 2022 roku, z tym dniem traci moc dotychczas obowiązująca ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

/-/

opracowane przez:
Weronika Guerquin-Koryzma
Mikołaj Karniszewski

**Baker
McKenzie.**