

| MAJ 2021

NEWSLETTER | BIZNES



Słowo wstępne

Mamy przyjemność przekazać w Państwa ręce kolejny newsletter Czupajło & Ciskowski Kancelarii Adwokackiej Sp.p. Serdecznie zapraszamy do zapoznania się z publikacjami naszych prawników oraz aktualnościami z branży nieruchomości, prawa budowlanego, jak również aktualnościami związanymi z funkcjonowaniem wspólnot oraz spółdzielni mieszkaniowych.

W maju 2021 r. dokonaliśmy skutecznego zabezpieczenia dowodu na rzecz naszego klienta, w związku z pracami budowlano-konserwatorskimi, które wykonywał w znanej zabytkowej kamienicy w centrum Warszawy

Zapraszamy do zapoznania się z artykułami naszych prawników na temat uprawnień akcjonariusza spółki akcyjnej w zakresie uzyskiwania informacji na temat sytuacji w spółce oraz na temat najmu okazjonalnego, a w szczególności praw przysługujących wynajmującemu.



Bartosz Czupajło
Adwokat / Partner



Łukasz Ciskowski
Adwokat / Partner

 [Czupajło & Ciskowski](#)

 [Czupajło & Ciskowski](#)

 www.ccka.pl

 kancelaria@ccka.pl

DZIAŁALNOŚĆ KANCELARII

Zabezpieczenie dowodu na rzecz Wykonawcy w związku z robotami budowlanymi na terenie zabytkowej kamienicy w centrum Warszawy!



Łukasz Ciskowski
Adwokat / Partner

W maju 2021 r. dokonaliśmy skutecznego zabezpieczenia dowodu na rzecz naszego Klienta, w związku z pracami budowlano-konserwatorskimi, które wykonywał w znanej zabytkowej kamienicy w centrum Warszawy, objętej ochroną Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Inwestor zmieniając wielokrotnie zakres zleconych prac, kwestionował zakres i wartość prac zrealizowanych przez naszego Klienta - Wykonawcę. Tym samym, odmawiał zapłaty należnego naszemu Klientowi wynagrodzenia.

W trybie zainicjowanego przez nas postępowania o zabezpieczenie dowodu, powołani przez Sąd biegli sądowi nie tylko uznali, że prace wykonane przez naszego Klienta zostały wykonane w sposób prawidłowy, ale również stwierdzili, że ich wartość jest o 100% większa, niż wartość wskazywana przez Inwestora!

Postępowanie prowadzą partner Kancelarii, adw. Łukasz Ciskowski oraz apl. adw. Paweł Milewski.



Paweł Milewski
Aplikant adwokacki

NOWY CZŁONEK NASZEGO ZESPOŁU

Eliza Kaczorowska Radca prawny

W Kancelarii odpowiada za praktykę prawa nieruchomości i budownictwa, wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych oraz obsługę prawną spółek.

Posiada wieloletnie doświadczenie jako *in-house* w spółce akcyjnej branży budowlano-produkcyjnej, gdzie zdobyła doświadczenie w koordynacji różnorodnych projektów, w tym optymalizacji i akwizycji, obsłudze korporacyjnej oraz reprezentacji przed sądami i organami administracji. Opiniuje i sporządza umowy w obrocie gospodarczym, regulacje wewnętrzne, analizuje prawne sposoby zabezpieczeń (gwarancje bankowe polskie i zagraniczne, poręczenia, zastawy, hipoteki itp.).

Witamy na pokładzie i życzymy wielu sukcesów!



NASZE PUBLIKACJE

Uprawnienia akcjonariusza spółki akcyjnej w zakresie uzyskiwania informacji na temat sytuacji w spółce

Akcjonariusze spółki akcyjnej przyczynili się do istnienia spółki przekazując na jej rzecz określone środki finansowe na skutek objęcia akcji. Mając zatem na względzie ich uzasadniony interes, wynikającą bezpośrednio z przepisów prawa zasadą jest możliwość uzyskiwania przez nich informacji na temat spółki. W jakim zakresie i w jakich trybach?

Pierwszy tryb uprawnia akcjonariusza do uzyskania informacji na temat spółki podczas walnego zgromadzenia akcjonariuszy. Drugi tryb realizacji prawa do udzielenia informacji określony został w art. 428 § 6 Kodeksu spółek handlowych. Wynika z niego, że akcjonariusze mogą również żądać od zarządu udzielenia informacji niezależnie od walnego zgromadzenia akcjonariuszy.

<https://ccka.pl/aktualnosci/uprawnienia-akcjonariusza-spolki-akcyjnej-w-zakresie-uzyskiwania-informacji-na-temat-sytuacji-w-spolce>



Radosław Rogalski
Prawnik

Najem okazjonalny - jakie prawa ma wynajmujący?

Najem okazjonalny jest szczególnym rodzajem najmu nieruchomości. Uregulowany został przez ustawodawcę w Ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. Istotną jego cechą jest zabezpieczenie wynajmującego przed uciążliwym procesem usunięcia z lokalu nieuczciwego najemcy z uwagi na możliwość przeprowadzenia szybkiej egzekucji komorniczej. Zagwarantowane jest to koniecznością złożenia przez najemcę oświadczenia w formie aktu notarialnego, w którym poddaje się on egzekucji i zobowiązuje się do opróżnienia i wydania lokalu użytkowego w terminie wskazanym w żądaniu oraz poprzez wskazanie przez niego lokalu zastępczego, w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji. Ponadto, niezbędne jest oświadczenie właściciela lokalu lub osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu, w którym miałby zamieszkać eksmitowany, o wyrażeniu zgody na jego zamieszkanie.



Maria Derc
Asystent prawny

<https://ccka.pl/aktualnosci/najem-okazjonalny-jakie-prawa-ma-wynajmujacy>

Serdecznie zapraszamy do lektury publikacji naszych prawników, które znajdują się na blogu Kancelarii:



<https://ccka.pl/kategoria/nieruchomosci>

AKTUALNOŚCI

Minister Rozwoju, Pracy i Technologii wydał w dniu 2 kwietnia 2021 r. rozporządzenie, które określa nowe wzory formularzy w zakresie prawa budowlanego - rozporządzenie w sprawie określenia wzoru formularza zawiadomienia o zakończeniu budowy oraz wniosku o pozwolenie na użytkowanie. Określa ono m.in. wzory formularzy: zawiadomienia o zakończeniu budowy (PB-16), zawiadomienia o zakończeniu budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego (PB-16A), wniosku o pozwolenie na użytkowanie (PB-17), wniosku o pozwolenie na użytkowanie przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych (PB-17A), - w tym w formie dokumentu elektronicznego w rozumieniu ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne (Dz. U. z 2021 r. poz. 670). Rozporządzenie wejdzie w życie z dniem 1 lipca 2021 r.

<https://mojafirma.infor.pl/nieruchomosci/nieruchomosci/prawo-budowlane/5257375,Zakonczenie-budowy-oraz- pozwolenie-na-uzytowanie-nowe-wzory-od-1-lipca-2021-r.html>

Sprzedający mieszkanie będzie musiał poinformować kupującego o tym, że lokal nie spełnia standardów lokalu mieszkalnego! Wśród poprawek Senatu do ustawy o Funduszu Deweloperskim zaakceptowanych przez komisję sejmową znalazły się m.in. poprawki wprowadzające obowiązek informowania nabywcy o tym, że lokal nie ma metrażu wymaganego dla mieszkań. Chodzi o to, że - według Senatu - coraz częściej na rynku nieruchomości pojawiają się oferty sprzedaży lokali niespełniających standardów lokali mieszkalnych, a nabywcy są wprowadzaniu w błąd co do ich funkcji.

<https://www.bankier.pl/wiadomosc/Sprzedajacy-mieszkanie-bedzie-musial-poinformowac-kupujacego-jesli-lokal-nie-spelnia-standardow-lokalu-mieszkalnego-8115747.html>

Powstał projekt ustawy o stowarzyszeniach lokatorów i miejskim rzeczniku praw lokatorów i spółdzielców!

Jednym z postulatów projektu ustawy jest prawo lokatorów do informacji o tym, że ktoś chce kupić kamienicę, w której wynajmują mieszkania i prawo jej pierwokupu. W projekcie pojawił się również Rzecznik Praw Lokatorów i Spółdzielców – miałby być powoływany przez poszczególne gminy i wspierać lokatorów. Ponadto, lokatorzy nieruchomości, w których są wynajmowane nie mniej niż cztery lokale mieszkalne, mieliby prawo do tworzenia stowarzyszeń. Autorzy projektu ustawy chcą, aby wspierała ona samoorganizację społeczeństwa, zachęcała do aktywności, wspólnego działania, współdzielenia kosztów i sąsiedzkiej pomocy. Ponadto zapewniają, że wejście ustawy w życie nie zmniejszyłoby uprawnień właścicieli nieruchomości i nie ograniczyłoby również praw tych osób, które nieruchomości traktują jako inwestycję mającą przynosić zyski.

<https://prawo.gazetaprawna.pl/artykuly/8158909,ustawa-stowarzyszenia-lokatorow-miejski-rzecznik-praw-lokatorow-spoldzielcow.html>

Nowa ustawa deweloperska przyjęta przez Sejm. UOKiK: wzmocni ochronę kupujących!

Jak wskazuje UOKiK, przyjęta przez Sejm nowa ustawa deweloperska wzmocni ochronę osób kupujących nieruchomości mieszkaniowe na rynku pierwotnym. Ustawa tworzy bowiem Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, z którego będą wypłacane pieniądze m.in. w przypadku upadłości dewelopera.

Sejm opowiedział się w głosowaniu za przyjęciem części poprawek Senatu do ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz o Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Ustawę przygotował Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Jak wskazał w wydanym komunikacie UOKiK, jedną z ważniejszych zmian jest utworzenie Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, z którego będą wypłacane pieniądze m.in. w przypadku upadłości dewelopera lub banku powyżej kwoty gwarantowanej przez BFG.

<https://www.bankier.pl/wiadomosc/Nowa-ustawa-deweloperska-przyjeta-przez-Sejm-UOKiK-wzmocni-ochrone-kupujacych-8117511.html>

Komentarz

W ocenie UOKiK przyjęta przez Sejm nowa ustawa deweloperska wzmocni ochronę osób kupujących nieruchomości i trudno się z tym nie zgodzić. Niewątpliwie dzięki nowym regulacjom rozwiązany zostanie problem ryzyka po stronie nabywców nieruchomości związany z możliwością utraty środków finansowych i samej nieruchomości w sytuacji ogłoszenia upadłości ze strony dewelopera. Wątpliwości budzi nadal jednak to, jak nowe regulacje sprawdzą się w praktyce i jak wpłyną na ciągle rosnące ceny nieruchomości - z doniesień medialnych wynika, że ceny mieszkań w ostatnim czasie znacząco wzrosły, a jako przyczynę tego zjawiska wskazuje się właśnie na przyjęcie ustawy deweloperskiej.



Radosław Rogalski
Prawnik