

| WRZESIEŃ 2021

# NEWSLETTER | BIZNES



**CZUPAJŁO &  
CISKOWSKI**  
KANCELARIA ADWOKACKA

## Słowo wstępne

Mamy przyjemność przekazać w Państwa ręce kolejny newsletter Kancelarii Adwokackiej Czupajło & Ciskowski. 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.

We wrześniu nasi Klienci uzyskali na mocy postanowienia sądu upoważnienie do wykonania inwestycji infrastrukturalnej na nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności, wobec wycofania się przez pozostałych współwłaścicieli z uprzednio złożonych oświadczeń.

Nasza Kancelaria otworzyła filie w nowych miastach - Lublinie oraz Łodzi. Serdecznie zapraszamy do nowych biur!

Na łamach serwisu Rzeczpospolita został opublikowany artykuł autorstwa adw. Wioletty Miros dotyczący możliwości uzyskania przez przedsiębiorcę statusu konsumenta. Zapraszamy do lektury!



**Bartosz Czupajło**  
Adwokat / Partner



**Łukasz Ciskowski**  
Adwokat / Partner

 [Czupajło & Ciskowski](#)

 [Czupajło & Ciskowski](#)

 [www.ccka.pl](http://www.ccka.pl)

 [kancelaria@ccka.pl](mailto:kancelaria@ccka.pl)



## DZIAŁALNOŚĆ KANCELARII

### Uzyskanie przez naszych Klientów upoważnienia do wykonania inwestycji na nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności

We wrześniu reprezentowani przez kancelarię Klienci uzyskali na mocy postanowienia sądu, wydanego w oparciu o art. 199 Kodeksu cywilnego, upoważnienie do wykonania inwestycji infrastrukturalnej na nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności. Wszczęcie postępowania okazało się konieczne, ponieważ, pomimo wcześniejszych uzgodnień, pozostali współwłaściciele nieruchomości wycofali się z uprzednio złożonych oświadczeń. To spowodowało, że Klienci nie mogli dokończyć rozpoczętej budowy obiektu budowlanego, ponosząc przez to wymierne straty.

Przystąpienie naszej Kancelarii do postępowania w jego toku, po prawie dwuletnim procesie, pozwoliło na zamknięcie w krótkim czasie sprawy w całości - zgodnie z oczekiwaniami naszych Klientów, którzy mogą przystąpić do realizacji zamierzeń budowlanych i dokończyć inwestycję.

Sytuacja, w jakiej znaleźli się Klienci, niestety, nie jest rzadkością w realiach korzystania z gruntu w warunkach współwłasności, czego właściciele często nie mają świadomości. Okazuje się bowiem, że w przypadku konfliktu pomiędzy współwłaścicielami, wszelkie decyzje, nawet tak podstawowe jak budowa np. przyłączy infrastrukturalnych, stają się problematyczne, a zainteresowany udziałowiec gruntu zostaje faktycznie „zablokowany” w swoich działaniach. Może on dochodzić praw na drodze sądowej, jednak wymaga to zaangażowania dodatkowego czasu oraz środków, zwykle nieprzewidzianych w ramach inwestycji budowlanych.

Postępowanie prowadzili partner Kancelarii, adw. Łukasz Ciskowski oraz koordynator zespołu prawa nieruchomości, r. pr. Eliza Kaczorowska.



Łukasz Ciskowski  
Adwokat / Partner



Eliza Kaczorowska  
Radca prawny

## NOWE FILIE NASZEJ KANCELARII

Nasza Kancelaria we wrześniu otworzyła filie w nowych miastach - Lublinie oraz Łodzi!



ul. Zana 11a, 20-601 Lublin  
lublin@ccka.pl



ul. Narutowicza 40/1, 90-135 Łódź  
lodz@ccka.pl

Serdecznie zapraszamy naszych Klientów i osoby zainteresowane współpracą do nowych biur!



## Mec. Monika Puszka ukończyła studia podyplomowe "Audyt wewnętrzny w administracji i w przedsiębiorstwach"!

Z radością informujemy, że członkini naszego zespołu, adw. Monika Puszka, ukończyła studia podyplomowe „Audyt wewnętrzny w administracji i w przedsiębiorstwach” z wynikiem bardzo dobry.

Jednocześnie, została wpisana na Krajową Listę Profesjonalnych Audytorów i Kontrolerów Wewnętrznych PIKW. Gratulujemy!

## Marta Nowacka i Radosław Rogalski zdali egzamin wstępny na aplikację adwokacką!

Z dumą przekazujemy dobre wieści - członkowie naszego zespołu, Marta Nowacka i Radosław Rogalski, uzyskali pozytywny wynik z egzaminu wstępnego na aplikację adwokacką!

Gratulujemy i życzymy dalszych sukcesów!



## KANCELARIA W MEDIACH



### Kredyty frankowe: Kiedy przedsiębiorca ma status konsumenta?

W sprawach frankowych częstym zarzutem banków wobec kredytobiorców pozostaje brak statusu konsumenta, mający wynikać z rozpoczęcia prowadzenia działalności gospodarczej, zarejestrowania jej siedziby w kredytowanej nieruchomości, czy wreszcie z uwagi na wykształcenie czy zawód frankowiczów. Najczęściej jednak przeszkody te pozostają wyłącznie pozornymi utrudnieniami.

- Kim jest konsument w umowie kredytowej?
- Czy znaczenie mają wykształcenie lub zawód kredytobiorcy?
- Czy prowadzenie działalności gospodarczej zawsze prowadzi do utraty statusu konsumenta?
- Kiedy status konsumenta może zostać skutecznie podważony?

Na powyższe pytania odpowiedzi udziela adw. Wioletta Miros w artykule, który ukazał się na łamach serwisu Rzeczpospolita. Zapraszamy do lektury!



Wioletta Miros  
Adwokat

## NASZE PUBLIKACJE



Paweł Milewski  
Aplikant adwokacki

### Rezerwacja lokalu u dewelopera - czym jest umowa rezerwacyjna i jakie zmiany przewiduje nowa "Ustawa deweloperska"?

W praktyce obrotu nieruchomości często można spotkać się z sytuacją, w której osoby zainteresowane nabyciem lokalu mieszkalnego zawierają z deweloperem tzw. umowę rezerwacyjną. Poprzedza ona zawarcie umowy deweloperskiej i w założeniu ma „rezerwować” prawo nabywcy do nabycia danego lokalu mieszkalnego w przyszłości.

Czym jest w istocie umowa rezerwacyjna, a także jakie uprawnienia i obowiązki nakłada na potencjalnego nabywcę oraz dewelopera? Czy jest ona bezpiecznym rozwiązaniem dla nabywcy lokalu mieszkalnego? I w końcu, co zmieni się w tym zakresie od 1 lipca 2022 r.?

<https://ccka.pl/aktualnosci/rezerwacja-lokalu-u-dewelопера-czym-jest-umowa-rezerwacyjna-i-jakie-zmiany-przewiduje-nowa-ustawa-deweloperska>

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



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

## AKTUALNOŚCI



### **Społeczne Agencje Najmu pomogą w dostępie do mieszkań dla osób o średnich, a także o niższych dochodach!**

W ostatnich tygodniach weszła w życie nowelizacja ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Na mocy nowych przepisów tworzone będą Społeczne Agencje Najmu, których celem będzie pomoc w dostępie do mieszkań dla osób o średnich i niższych dochodach. Społeczne Agencje Najmu to podmioty współpracujące z gminą, mające - w założeniu ustawodawcy - pośredniczyć między właścicielami mieszkań na wynajem i osobami, którym dochody lub sytuacja życiowa utrudniają najem mieszkania w warunkach rynkowych. Przewidywane korzyści z funkcjonowania Społecznych Agencji Najmu to przede wszystkim zwiększenie dostępności mieszkań dla osób, którym dochody lub sytuacja życiowa nie pozwalają na wynajem mieszkania na zasadach komercyjnych; zwiększenie bezpieczeństwa i stabilności najmu, ponieważ umowy zawierane z właścicielami mieszkań są w założeniu wieloletnie; rozszerzenie oferty mieszkaniowej dla osób o niskich i średnich dochodach, dla których zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na zasadach rynkowych stanowiłoby nadmierne obciążenie; lepsze wykorzystanie infrastruktury społecznej wskutek wydzierżawiania przez Społeczne Agencje Najmu obiektów mieszkalnych już istniejących.

<https://www.gov.pl/web/rozwój-technologie/spoleczne-agencje-najmu-pomoga-w-dostepie-do-mieszkan-dla-osob-o-srednich-i-nizszych-dochodach>



**Licytacje nieruchomości w sieci!** Zgodnie z wprowadzonymi zmianami ustawowymi, 19 września rozpoczęły się elektroniczne licytacje nieruchomości. Jak zapewnia Prezes Krajowej Rady Komorniczej, korporacja zawodowa komorników oraz poszczególni komornicy są przygotowani do tego, aby elektroniczne licytacje nieruchomości ruszyły. System został odpowiednio dostosowany do wdrażanych zmian. Prowadzenie elektronicznych licytacji nieruchomości powinno przyczynić się przede wszystkim do przyspieszenia prowadzenia egzekucji z nieruchomości oraz zwiększenia ich dostępności dla zainteresowanych. Trzeba jednak uważać, by forma licytacji nie przyczyniła się do ograniczenia praw uczestników licytacji, w tym w szczególności praw dłużników.

<https://www.rp.pl/nieruchomosci/art18927031-licytacje-nieruchomosci-beda-w-sieci>

## Projekt ustawy o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym oraz o spłatach tego kredytu dokonywanych w związku z powiększeniem gospodarstwa domowego

W dniu 10 września 2021 r. do Sejmu skierowany został projekt ustawy o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym oraz o spłatach tego kredytu dokonywanych w związku z powiększeniem gospodarstwa domowego. Projekt ten ma na celu udzielenie wsparcia finansowego osobom nieposiadającym dostatecznych środków finansowych na pokrycie wkładu własnego przy zakupie mieszkania. Zgodnie z projektem ustawy Bank Gospodarstwa Krajowego ma udzielać gwarancji do 20% kwoty kredytu (maksymalnie 100 000 zł) przez okres 15 lat. W przypadku urodzenia się w rodzinie kredytobiorców drugiego lub kolejnego dziecka w rodzinie, BGK spłaci część udzielonego kredytu. Gwarantowany kredyt mieszkaniowy ma być udzielany w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, na pokrycie całości albo części wydatków:

1. ponoszonych w związku z budową domu jednorodzinnego, w tym z jego wykończeniem oraz nabyciem prawa własności nieruchomości gruntowej lub jej części, w celu budowy na niej tego domu;
2. ponoszonych w związku z nabyciem prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego;
3. stanowiących wkład budowlany.

Łączna wysokość objętej gwarancją części gwarantowanego kredytu mieszkaniowego oraz wkładu własnego kredytobiorcy nie może przekroczyć kwoty stanowiącej 20% wydatków, w celu pokrycia których jest udzielany ten kredyt. Z tytułu udzielenia gwarancji BGK ma pobrać od kredytobiorcy jednorazową opłatę prowizyjną w wysokości 1% objętej tą gwarancją części gwarantowanego kredytu mieszkaniowego.

Natomiast w przypadku powiększenia gospodarstwa domowego o drugie albo kolejne dziecko w warunkach określonych w ustawie BGK ma dokonać na rzecz kredytobiorcy spłaty części gwarantowanego kredytu mieszkaniowego. Spłata ta ma być dokonywana w wysokości:

1. 20 000 zł w przypadku powiększenia gospodarstwa domowego kredytobiorcy o drugie dziecko,
2. 60 000 zł w przypadku powiększenia gospodarstwa domowego o trzecie albo kolejne dziecko,

nie wyższej jednak niż wysokość pozostałej do spłaty części kapitałowej gwarantowanego kredytu mieszkaniowego.

<https://www.gov.pl/web/premier/projekt-ustawy-o-gwarantowanym-kredycie-mieszkaniowym-oraz-o-splatach-tego-kredytu-dokonywanych-w-zwiazku-z-powiekszeniem-gospodarstwa-domowego2>

## Komentarz

Zgodnie z uzasadnieniem omawianego projektu ustawy rozwiązania w nim zawarte mają na celu wspieranie rodziny w zakresie poprawy warunków mieszkaniowych w ramach tzw. "Mieszkania bez wkładu własnego". Jednocześnie, wobec wprowadzonych tzw. "spłat rodzinnych", tj. spłat części kredytu przez BGK w związku z powiększeniem gospodarstwa domowego, projekt jest elementem tzw. polityki prorodzinnej.

W związku z proponowanymi rozwiązaniami pojawiają się przede wszystkim obawy dotyczące tego, jaki wpływ będą one miały na rynek nieruchomości. Niewątpliwie mogą one bowiem skutkować zwiększonym popytem na nieruchomości, ale również znacznym wzrostem ich cen na rynku. Dopiero wówczas będzie można ocenić, czy jest on korzystny dla gospodarki, czy też nie.



Radosław Rogalski  
Prawnik