

syty<sub>ADWOKACI</sub>

# Magazyn Prawny

---

## **Opłata planistyczna oraz opłaty adiacenckie w ujęciu przekrojowym**

W jakich sytuacjach właściciel może zostać obciążony opłatą, jaka jest jej wysokość oraz czy można się od niej uchylić?

---

## **Likwidacja spółki z o.o. – aspekty praktyczne**

Objaśnienie etapów procesu likwidacji spółki z ograniczoną odpowiedzialnością.

---

## **Wpływ regulacji COVIDOWYCH na wykonywanie umów w sprawie zamówienia publicznego**

Omówienie regulacji prawnych dotyczących w szczególności obowiązku informacyjnego stron umowy w sprawie zamówienia publicznego.



# Spis treści

## 3 **Wstęp** *Marek Syty*

### Samorząd terytorialny

## 4 **Naruszenie dóbr osobistych osoby prawnej na przykładzie gminy** *Marek Gruchalski*

### Nieruchomości

## 7 **Oplata planistyczna oraz opłaty adiacenckie w ujęciu przekrojowym** *Aleksandra Frańska*

## 13 **Nowy obowiązek nałożony na właściciela/zarządcę budynku – złożenie deklaracji do Centralnej Ewidencji Emisyjności Budynków** *Maria Obrębowska*

### Przedsiębiorcy

## 15 **Rozwiązanie podmiotu wpisanego do Krajowego Rejestru Sądowego z urzędu przez sąd rejestrowy** *Ewa Andrzejewska*

## 18 **Likwidacja spółki z o.o. – aspekty praktyczne** *Maria Obrębowska*

## 21 **Jak zawrzeć umowę z kontrahentem zagranicznym? Tryb zawarcia umowy w obrocie międzynarodowym** *Joanna Lubecka*

## 24 **Wpływ regulacji COVIDOWYCH na wykonywanie umów w sprawie zamówienia publicznego** *Weronika Listowska*

# Wstęp

Szanowni Państwo,

to już drugi numer magazynu w tym pełnym wydarzeń roku. Jak zawsze staramy się w przystępnej formie przedstawić bieżące zmiany w prawie oraz interesujące zagadnienia ogólne.

Przypominamy też o artykule Marii Obrębowskiej, który okazał się w ubiegłym numerze. Dotyczył on tzw. „nowej ustawy deweloperskiej”, obowiązującej od pierwszego lipca bieżącego roku. Z tekstu zaczerpniecie Państwo wiedzę na temat tego, czym jest Deweloperski Fundusz Gwarancyjny oraz sposobu naliczania na niego składek.

O czym mówimy w tym numerze?

Marek Gruchalski przybliży zagadnienie naruszenia dóbr osobistych w nietypowym kontekście osoby prawnej, jaką jest gmina. Aleksandra Frańska natomiast wyjaśnia, czym jest opłata planistyczna i adiacencka, jaka jest jej wysokość oraz kto może zostać nią obciążony. W sekcji dedykowanej przedsiębiorcom będziecie mogli Państwo zapoznać się z artykułem Joanny Lubeckiej opisującym najlepsze praktyki zawierania umowy z kontrahentem zagranicznym. W dziale tym Maria Obrębowska szczegółowo przedstawia etapy likwidacji spółki z o.o., a Ewa Andrzejewska opisuje przypadek rozwiązania podmiotu wpisanego do Krajowego Rejestru Sądowego z urzędu przez sąd rejestrowy.

W artykule Marii Obrębowskiej pt. „Nowy obowiązek nałożony na właściciela/zarządcę budynku – złożenie deklaracji do Centralnej Ewidencji Emisyjności Budynków” znajdziecie Państwo informacje na temat terminu i sposobu złożenia deklaracji o źródłach ciepła lub źródła spalania paliw, do której zobowiązany jest każdy właściciel lub zarządca budynku. Weronika Listowska w ostatnim tekście numeru przedstawia, jaki wpływ wciąż obowiązujące regulacje covidowe mają na zamówienia publiczne.

Życzę Państwu przyjemnej lektury,



**Marek Syty**

**Adwokat**

Założyciel kancelarii

Syty Adwokaci

[m.syty@sytyadwokaci.pl](mailto:m.syty@sytyadwokaci.pl)

## SAMORZĄD TERYTORIALNY

# Naruszenie dóbr osobistych osoby prawnej na przykładzie gminy

W polskim prawie zasadą jest, że osoby fizyczne mogą liczyć na ochronę przed naruszeniem dóbr osobistych. Co zatem z osobami prawnymi takimi jak gminy, które często stają się tematem niepochlebnych artykułów w mediach? Czy taka gmina może liczyć na ochronę prawną swojego wizerunku? Na te pytania postaram się odpowiedzieć w poniższym tekście.

## 1. Opis problemu

Wyobraźmy sobie taką sytuację. Mała gmina, jedna z ponad tysiąca gmin wiejskich w Polsce. W gazecie o zasięgu lokalnym pojawia się artykuł, który w złym świetle stawia władze gminy, zarzucając im korupcję. Bezpośrednim następstwem publikacji jest utrata wiarygodności władz gminy w oczach części mieszkańców ale również partnerów gminy. Trzy tygodnie po szkalującym gminę artykule Stowarzyszenie Lokalna Grupa Działania, w której zrzeszona jest nasza gmina, postanawia prewencyjnie pozbawić ją członkostwa. Pod znakiem zapytania staje planowane partnerstwo gminy z samorządem województwa, które miało przyciągnąć do niej dużego inwestora. Taki scenariusz, choć stworzony na potrzeby niniejszego artykułu, ma realne szanse spełnić się w każdej gminie. O tym, że takie historie mają miejsce, dowiadujemy się, przede wszystkim, z doniesień prasowych. Istnieje również na ten temat orzecznictwo, które nawiązuje do sytuacji faktycznych, w których gmina czy powiat dochodzą na drodze sądowej swoich praw z tytułu naruszenia ich dobrego imienia czy wizerunku. Przyjrzyjmy się zatem, jak to wygląda w praktyce. Konstrukcja prawna naruszenia dóbr osobistych zasadniczo kojarzona jest z osobami fizycznymi. Czy zatem jest w ogóle możliwość, aby wiązać ją z osobami prawnymi, takimi jak gmina? Czy można w ogóle mówić o naruszeniu dobrego imienia gminy?

## 2. Czym jest ochrona dóbr osobistych osoby prawnej?

Kwestia ochrony dóbr osobistych w kontekście dobrego imienia osoby od strony prawnej przedstawia się następu-

jąco. Zgodnie z zasadą ochrony życia prywatnego, zawartą w art. 47 Konstytucji RP z 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U. Nr 78, poz. 483), każdy ma prawo do ochrony prawnej życia prywatnego, rodzinnego, czci i dobrego imienia oraz do decydowania o swoim życiu osobistym. Zasada ta znajduje się w grupie praw i wolności dedykowanych jednostce, mających jej zagwarantować sferę wolną od ingerencji państwa i warunki swobodnego rozwoju jej osobowości.

W kontekście prawa cywilnego zasada ta adresowana jest do osób fizycznych. W kodeksie cywilnym znajdziemy grupę przepisów o ochronie dóbr osobistych osób fizycznych, na którą składa się definicja dóbr osobistych (art. 23) oraz, uzupełniające ją, środki ochrony dóbr osobistych osób fizycznych (art. 24 i 448 KC). Jednakże przepisy te, zgodnie z art. 43 kodeksu cywilnego, stosuje się odpowiednio do osób prawnych, choć sama konstrukcja ochrony oraz zawarty w art. 23 katalog dóbr osobistych wprost odnosi się do sytuacji osób fizycznych. Do dóbr tych bowiem nasz kodeks cywilny każe zaliczać: zdrowie, wolność, cześć, swobodę sumienia, nazwisko lub pseudonim, wizerunek, tajemnice korespondencji, nietykalność mieszkania, twórczość naukową, artystyczną, wynalazczą i racjonalizatorską. I jak w takim razie te dobra mają się do sytuacji osób prawnych? Zdrowie osoby prawnej? Nietykalność mieszkania osoby prawnej? Od razu nasuwa się wniosek, że do osób prawnych nie przystaje w pełni ta konstrukcja. Stąd zawarte w art. 43 słowo-klucz: „odpowiednio”. Przepisy te należy stosować odpowiednio do osób prawnych, co oznacza, że przez dobra osobiste takich osób należy raczej rozumieć te dobra, które ściśle odpowiadają konstrukcji i naturze osoby prawnej. W celu dookreślenia, o jakie dobra chodzi, warto posiłkować się orzecznictwem i doktryną, gdzie dominuje pogląd, zgodnie z którym osobom prawnym przysługują dobra osobiste

na równi z osobami fizycznymi<sup>1</sup>. Spośród tych dóbr wyróżnia się dobre imię osoby prawnej, nazwę czy firmę osoby prawnej, ale również tajemnicę korespondencji takiej osoby (czy wyodrębnioną z niej tajemnicę komunikowania się – również za pośrednictwem poczty elektronicznej). Z kolei działaniem naruszającym dobre imię osoby prawnej może być publikacja materiałów powodujących pogorszenie wizerunku osoby prawnej i narażających ją na utratę zaufania (wyr. SN z 17.7.2008 r., II CSK 111/08, Wspólnota 2009, Nr 7, s. 30) lub podważających jej wiarygodność (wyr. z 13.1.2012 r., I CSK 790/10, Legalis nr 443514).

### 3. Czy gmina korzysta z ochrony dóbr osobistych na równi z pozostałymi osobami prawnymi?

W przypadku jednostki samorządu terytorialnego, jaką jest gmina, nie ma niestety jednolitego stanowiska w doktrynie i w orzecnictwie, z którego jednoznacznie wynikałoby, że gmina korzysta z ochrony dóbr osobistych na tych samych zasadach jak inne osoby prawne. Wynika to przede wszystkim z tego, że gminy uchodzą za osoby prawne publiczne i, w związku z pełnieniem funkcji publicznych, nie mogą korzystać w pełni bądź wcale z ochrony przewidzianej w art. 43 kodeksu cywilnego (analogicznie do osób fizycznych pełniących stanowiska publiczne, które również nie korzystają z ochrony dóbr osobistych, na równi z pozostałymi osobami fizycznymi<sup>2</sup>).

Co ma więc począć w takiej sytuacji nasza gmina? Czy, biorąc pod uwagę, opisaną wyżej konstrukcję prawną, może skorzystać z ochrony dobrego imienia na podstawie art. 43 kc, w celu wykazania bezprawności naruszeń?

Odnosząc się do źródeł opisywanego problemu w literaturze czy w orzecnictwie, niestety musimy stwierdzić, że brak jest jednolitego stanowiska co do tego, czy jednostki samorządu terytorialnego korzystają z ochrony przed naruszeniami dobrego imienia czy wizerunku, wynikającej z art. 43 kc

1 wyr. SN: z 5.4.2013 r., III CSK 198/12, Legalis; z 17.7.2008 r., II CSK 111/08, Legalis; z 13.1.2012 r., I CSK 790/10, Legalis; wyr. SN: z 26.10.2006 r., II CSK 111/08, Legalis; z 12.1.2007 r., IV CSK 286/06, Legalis; z 11.8.2016 r., I CSK 419/15; wyr. SA w Warszawie z 9.10.2013 r., VI ACa 372/13, Legalis).

2 Podobne wątpliwości dotyczyć będą zastosowania takiej ochrony do członków jej władz, którzy byliby wymienieni z nazwiska w opublikowanym artykule. Pamiętajmy bowiem o tym, że są to osoby pełniące funkcje publiczne, wobec czego muszą się one liczyć z dozwolonym prawem do krytyki działalności osób publicznych. W ich przypadku pod uwagę należy wziąć zarówno kwestie naruszenia ich dóbr osobistych jako urzędników, jak i kwestie ewentualnego popełnienia w stosunku do nich czynu zabronionego z art. 212 kk (czyn znieważenia).

na równi z innymi osobami prawnymi. Część przedstawicieli doktryny wprost wskazuje, iż taka ochrona jednostkom samorządu terytorialnego nie należy się wcale. Prof. Edward Gniewek i prof. Piotr Machnikowski w komentarzu do art. 43 kodeksu cywilnego<sup>3</sup> uzasadniają podobne stanowisko tym, że krytyka działania państwa czy jednostek samorządu terytorialnego, choćby była nieuzasadniona i, jako taka, naruszała wizerunek Skarbu Państwa czy jednostki samorządu terytorialnego, nie może być uznana za naruszenie dobra osobistego tych podmiotów, rozumiane jako taka ingerencja w sferę tych podmiotów, która uniemożliwia im realizowanie ich zadań<sup>4</sup>.

Nie sposób jednak nie zauważyć, iż zarzuty odnoszące się do sposobu działania zarówno organów gminy, jak i jej urzędników, mogą mieć znaczenie dla renomy i dobrego imienia samej gminy.

Na potwierdzenie tej tezy można wskazać linię orzecznictwa, która pozwala przyjąć, iż jednostkom samorządu terytorialnego należy się ochrona przed naruszeniem ich dóbr osobistych na równi z pozostałymi osobami prawnymi.



**Analiza orzecznictwa Sądu Najwyższego pozwala wyodrębnić linię orzecznictwa, zgodnie z którą jednostkom samorządu terytorialnego należy się ochrona przed naruszeniem ich dóbr osobistych na równi z pozostałymi osobami prawnymi.**

I tak, Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 maja 2002 r. (II CKN 740/00, Legalis nr 483264) wypowiedział się w kwestii ochrony dóbr osobistych gminy, uznając, iż sugerowanie w artykule prasowym nieuczciwości w działaniu urzędników gminy, narusza (przynajmniej w tym konkretnym stanie faktycznym, którego dotyczy orzeczenie) dobre imię samej gminy, która działa przeciw przez swoich pracowników. To oni swoją postawą i pracą stanowią o jej opinii w ocenie społecznej.

Informacje w prasie, odnoszące się do pracowników urzędu jednostki samorządu terytorialnego, mogą mieć wpływ na kwestie naruszenia dobrego imienia samej jednostki.

Z kolei Sąd Najwyższy w wyroku z 11 stycznia 2007 r. (II CSK 392/06, OSP 2009, Nr 5, poz. 55), wskazał, że publikacja nie-

3 Komentarz do art. 43 kc w: Kodeks cywilny. Komentarz do art. 43, red. prof. dr hab. Edward Gniewek, prof. dr hab. Piotr Machnikowski, 2021.

4 Ibidem.

prawdziwych i niezweryfikowanych starannie informacji na temat funkcjonowania starostwa powiatowego, będącego urzędem, przy pomocy którego działa powiat, godzą w cześć i wizerunek powiatu.

Podobnie wypowiedział się tenże Sąd w wyroku z 28 kwietnia 2016 r. (V CSK 486/15, [www.sn.pl](http://www.sn.pl), Legalis nr 1450601), który stwierdził, że zarzuty odnoszące się do sposobu działania zarówno organów każdej osoby prawnej (tu w kontekście powiatu, przyp. autora), jak i jej służb (urzędników) mają znaczenie dla renomy i dobrego imienia samej osoby prawnej.

Jeżeli więc nawet tylko wobec urzędników samorządowych powiatu sugeruje się występowanie określonych wysoce negatywnych zachowań, to tym samym podważa się autorytet samej osoby prawnej i naraża ją na utratę zaufania społeczności samorządowej. Innymi słowy, negatywne sformułowania w odniesieniu tylko do zachowań osób będących jedynie pracownikami osoby prawnej (np. urzędnikami samorządowymi) mogą prowadzić do naruszenia dobrego imienia (reputacji) samej osoby prawnej, bo sugerują takie jej funkcjonowanie, które podważa zaufanie do niej, niezbędne do prawidłowego wykonywania zadań przez tę osobę prawną.



### **Informacje w prasie, odnoszące się do pracowników urzędu jednostki samorządu terytorialnego, mogą mieć wpływ na kwestie naruszenia dobrego imienia samej jednostki.**

Istota sporu w sprawie, w której rozstrzygał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 11 stycznia 2007 r. II CSK 392/06, OSP 2009 nr 5, poz. 55, str. 367, Legalis nr 147179) sprowadzała się do rozstrzygnięcia, czy możliwe jest naruszenie dóbr osobistych powiatu, przez opublikowanie w prasie nieprawdziwych informacji o sposobie działania jego służb pomocniczych i wynikających z tego działania niekorzystnych skutkach finansowych. Pozwany podnosił bowiem, że w takim wypadku można by mówić jedynie o naruszeniu dóbr osobistych konkretnych osób wchodzących w skład organów powiatu lub jego pracowników odpowiedzialnych za działania danych służb, a nie powiatu jako wspólnoty samorządowej. Sąd Najwyższy uznał jednak, że dobra osobiste osoby prawnej (w tym przypadku chodziło o powiat obornicki) nie mogą być łączone jedynie z organami tej osoby bądź z poszczególnymi osobami fizycznymi tworzącymi jej substrat osobowy. Osoba prawna jest odręb-

nym podmiotem prawa, wobec czego naruszenie jej dobra osobistego dotyka całości substratu osobowego, a nie tylko niektórych wchodzących w jego skład osób fizycznych.

Na tle przytoczonych przykładów z orzecznictwa, można uznać, że nasza mała wiejska gmina mogłaby liczyć na skuteczną obronę w celu wykazania bezprawności naruszenia jej dobrego imienia.



**Marek Gruchalski**  
Radca prawny

Prawnik w kancelarii Syty Adwokaci  
[m.gruchalski@sytyadwokaci.pl](mailto:m.gruchalski@sytyadwokaci.pl)

Absolwent Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Mikołaja Kopernika w Toruniu. Ukończył m.in. Podyplomowe Studium „Strategia pozyskiwania i zarządzanie funduszami unijnymi” na Wydziale Gospodarki Międzynarodowej Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu. W 2013 r. złożył egzamin radcowski.

## NIERUCHOMOŚCI

# Opłata planistyczna oraz opłaty adiacenckie w ujęciu przekrojowym

Opłata planistyczna oraz opłaty adiacenckie związane są ze wzrostem wartości nieruchomości, spowodowanym czynnikami wskazanymi w odpowiednich przepisach. Jeżeli na skutek ustawowo wskazanego zdarzenia, nastąpi wzrost wartości nieruchomości, organ administracji może zobowiązać właściciela lub użytkownika wieczystego do uiszczenia opłaty. W jakich sytuacjach właściciel może zostać obciążony opłatą, jaka jest jej wysokość oraz czy można się od niej uchylić? Celem niniejszego artykułu jest wskazanie i omówienie poszczególnych opłat, ze szczególnym uwzględnieniem obowiązków i uprawnień zobowiązanego właściciela.

## Opłata planistyczna

Opłata planistyczna jest ustalana na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [Dz. U. 2003 Nr 80, poz. 717 t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503]. Zgodnie z przepisami tej ustawy, jeżeli spełnione zostaną łącznie dwa warunki tj. w związku z uchwaleniem bądź zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wzrosła wartość nieruchomości oraz właściciel dokona zbycia całości lub części nieruchomości przed upływem 5 lat od dnia, w którym plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana weszły w życie, wójt, burmistrz lub prezydent miasta ustalają wysokość jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości tzw. opłaty planistycznej. Wysokość opłaty jest określana w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

### Jak określa się wysokość opłaty i kiedy trzeba ją zapłacić?

W wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 19 stycznia 2017 roku, sygn. akt II SA/Gl 849/16, sąd wskazał, że warunkiem obciążenia zbywcy opłatą planistyczną jest wykazanie przez organ związku przyczynowego między zmianą planu miejscowego a wzrostem wartości nieruchomości. Zatem to po stronie organu leży obowiązek wykazania, że właściciel zbywa nieruchomość,

której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego oraz że jest zobowiązany do uiszczenia opłaty planistycznej.

”

Jeżeli na skutek ustawowo wskazanego zdarzenia, nastąpi wzrost wartości nieruchomości, organ administracji może zobowiązać właściciela lub użytkownika wieczystego do uiszczenia opłaty.

**W jakich sytuacjach właściciel może zostać obciążony opłatą, jaka jest jej wysokość oraz czy można się od niej uchylić?**

Aby określić wysokość opłaty planistycznej, należy dokonać wyceny zmian w wartości nieruchomości. Jak orzekł Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 17 października 2017 roku, sygn. akt II OSK 231/16: „Określając wartość nieruchomości po uchwaleniu planu miejscowego, należy



uwzględnić przeznaczenie terenu wynikające z nowego planu miejscowego. Określając natomiast wartość nieruchomości lub jej części przed uchwaleniem planu miejscowego, należy brać pod uwagę przeznaczenie terenu wyznaczone w zmienionym planie miejscowym lub w przypadku jego braku faktyczny sposób wykorzystania nieruchomości”. Wyznaczeniem zmiany wartości nieruchomości dla ustalenia wysokości opłaty planistycznej będzie zajmować się odpowiedni rzeczoznawca majątkowy. Dowód z operatu szacunkowego będzie podlegał ocenie organu, jednakże będzie jednocześnie nim związany, gdyż nie może samodzielnie zmienić obliczeń rzeczoznawcy. Opinia rzeczoznawcy jest głównym środkiem dowodowym w postępowaniu o ustalenie opłaty planistycznej.

Następnie organ oblicza opłatę na podstawie ustaleń zawartych w uchwale wprowadzającej lub zmieniającej plan zagospodarowania przestrzennego. W zależności od gminy stosunek procentowy może się znacząco od siebie różnić. Jednakże nie może przekraczać 30% wzrostu wartości nieruchomości. Postępowanie administracyjne dotyczące ustalenia wysokości opłaty planistycznej kończy się wydaniem decyzji administracyjnej przez wójta, burmistrza lub prezydenta.

Właścicielowi, który planuje zbyć nieruchomość, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego i chce się dowiedzieć, jaka będzie potencjalna wysokość opłaty planistycznej, może skierować wniosek do wójta, burmistrza lub prezydenta miasta, aby ten w drodze decyzji określił wysokość przyszłej opłaty planistycznej.

Termin, w którym gmina może dochodzić opłaty planistycznej, wynosi 5 lat od dnia powstania zobowiązania tj. od dnia w którym plan miejscowy lub jego zmiana weszła w życie. Zatem, jeżeli właściciel będzie chciał sprzedać nieruchomość po upływie 5 lat, nie będzie on zobowiązany do uiszczenia żadnych opłat. Dlatego zawsze, gdy zbywamy nieruchomość objętą planem zagospodarowania przestrzennego, należy dokładnie sprawdzić, czy organ może nas obciążyć opłatą.

## Kiedy przepisy o opłacie planistycznej nie znajdują zastosowania?

Zbycie nieruchomości w rozumieniu przepisów o opłacie planistycznej przewiduje zawarcie umowy dotyczącej nieruchomości o charakterze ekwiwalentnym, tj. takiej, w której zbywca otrzymuje odpowiednio świadczenie w zamian za przeniesienie praw do nieruchomości. Organ nie zobowiąże do uiszczenia opłaty planistycznej, jeżeli własność nieruchomości zostanie przeniesiona na inny podmiot w drodze dziedziczenia, wywłaszczenia, uwłaszczenia czy komunalizacji. Opłata planistyczna nie może zostać ustalona, jeżeli zbywca nie uzyska korzyści majątkowej ze zbycia, zatem

każde przeniesienie praw do nieruchomości w drodze umowy jednostronnie zobowiązującej np. umowy darowizny czy umowy przekazania nieruchomości, nie będzie objęte opłatą planistyczną. Ponadto, opłaty planistycznej nie pobiera się w przypadku darowizny nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa rolnego, dokonanej przez rolnika na rzecz następcy.

## Opłaty adiacenckie

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami [Dz. U. 1997 Nr 115, poz. 741 t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899], określa trzy różne opłaty adiacenckie. Pomimo tego, że zostały unormowane w jednej ustawie, istnieją między nimi znaczne różnice. Każda z opłat ustalana jest na podstawie innego zdarzenia faktycznego związanego ze wzrostem wartości nieruchomości. Opłatę nalicza się w przypadku: podziału dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, otrzymania nowej nieruchomości w wyniku scalenia i podziału oraz budowy urządzeń infrastruktury technicznej.

### Opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału dokonanego na wniosek właściciela

Właściciel nieruchomości jest uprawniony do dokonywania wszelkich czynności na nieruchomości, które mieszczą się w granicach prawa. Jedną z nich jest podział. W wyniku przeprowadzenia podziału wartość nieruchomości może wzrosnąć. Wzrost wartości nieruchomości w wyniku podziału jest w tym przypadku kluczowym warunkiem naliczenia opłaty.

### Kiedy pobiera się opłatę adiacencką?

Opłata adiacencka może być naliczona tylko, gdy podział ewidencyjny nieruchomości nastąpi na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, który wniósł opłaty roczne z tytułu wykonywania prawa użytkowania wieczystego za cały okres użytkowania.

Organ nie może pobrać opłaty, jeżeli podział nastąpił w wyniku:

- » działań dokonanych z urzędu lub na wniosek innych uprawnionych jednostek organizacyjnych, innych niż właściciel lub użytkownik wieczysty;
- » zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej co najmniej dwoma budynkami, wzniesionymi na podstawie pozwolenia na budowę, jeżeli podział ma polegać na wydzieleniu nieruchomości dla poszczególnych współwłaścicieli;
- » wydzielenia działki budowlanej, na której został



- wzniesiony budynek przez samoistnego posiadacza w dobrej wierze;
- » wydzielenia części nieruchomości, której własność lub użytkowanie wieczyste zostały nabyte z mocy prawa, np. w drodze zasiedzenia;
  - » realizacji roszczeń do części nieruchomości wynikających z ustawy;
  - » realizacji przepisów dotyczących przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu, bądź realizacji przepisów dotyczących przekształceń własnościowych albo likwidacji przedsiębiorstw państwowych lub samorządowych;
  - » wydzielenia części nieruchomości objętej decyzją o ustaleniu lokalizacji drogi publicznej, linii kolejowej lub realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego;
  - » wydzielenia działki budowlanej niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego;
  - » wydzielenia działek gruntu na terenach zamkniętych.



**Opłata adiacencka może być naliczona tylko, gdy podział ewidencyjny nieruchomości nastąpi na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, który wniósł opłaty roczne z tytułu wykonywania prawa użytkowania wieczystego za cały okres użytkowania.**

---

## Jak nalicza się opłatę adiacencką?

Wzrost wartości nieruchomości musi zostać potwierdzony opinią rzeczoznawcy majątkowego, która powinna zawierać analizę rynku wraz ze wskazaniem na większą atrakcyjność rynkową nieruchomości po podziale. W celu ustalenia wzrostu wartości nieruchomości porównuje się jej stan po dokonanej podziale ze stanem na dzień wydania decyzji o podziale. Wynika to z faktu, iż na ustalenie wysokości opłaty wpływa jedynie skutek w postaci podziału, a nie inne okoliczności historyczne dotyczące stanu nieruchomości.

Postępowanie w sprawie o ustalenie wysokości opłaty adiacenckiej powinno zostać wszczęte w terminie 3 lat od dnia, w którym decyzja administracyjna o podziale nieruchomości

ści lub orzeczenie sądu o podziale stały się prawomocne. Oznacza to, że po uprawomocnieniu się, nie przysługuje już odwołanie, a decyzja lub orzeczenie stają się ostateczne.

Opłata adiacencka może zostać ustalona tylko, jeżeli w dniu, w którym decyzja o podziale nieruchomości lub orzeczenie sądu stały się prawomocne, na terenie gminy, na której znajduje się nieruchomość, obowiązywała uchwała rady gminy określająca wysokość możliwej do naliczenia opłaty. Jeżeli wspomniana wyżej uchwała nie obowiązywała, organ nie może naliczyć opłaty adiacenckiej.

Rada gminy uchwałą ustala wysokość opłaty w postaci określenia stawki procentowej. Określenie wysokości zależy od uznania rady gminy, jednakże nie może ona przekroczyć 30% kwoty, o jaką wzrosła wartość nieruchomości na skutek podziału. Opłatę ustala wójt, burmistrz lub prezydent w drodze decyzji administracyjnej.

## Ile razy można naliczyć opłatę adiacencką?

Opłata adiacencka może być ustalana przez organ wielokrotnie, po kolejnych podziałach nieruchomości dokonywanych na wniosek właściciela. Jak wskazano powyżej, podstawą do naliczenia opłaty jest skutek w postaci wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału, a nie liczba dokonywanych podziałów.

## Kiedy powstaje obowiązek zapłaty?

Organ jest związany 3-letnim terminem od dnia, gdy decyzja o zatwierdzeniu podziału lub orzeczenie sądowe stały się prawomocne. Zatem, aby skutecznie ustalić opłatę adiacencką, organ musi wszcząć postępowanie w sprawie jej ustalenia we wskazanym terminie z urzędu. Po stronie organu istnieje również obowiązek powiadomienia wszystkich osób będących stronami o wszczęciu postępowania.

Po obciążeniu opłatą adiacencką z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z podziałem dokonanym na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, zobowiązany musi ją uiścić w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o ustaleniu opłaty stała się ostateczna.

Zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 roku [Dz. U. 2009 Nr 157, poz. 1240 t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 305], w przypadkach uzasadnionych ważnym interesem zobowiązanego lub interesem publicznym, należności z tytułu opłaty adiacenckiej mogą zostać umorzone, terminy spłat mogą zostać odroczone lub płatność może zostać rozłożona na raty. W tym względzie zobowiązany powinien złożyć stosowny wniosek.

Ponadto, istnieje również możliwość rozliczenia opłaty poprzez przeniesienie na rzecz gminy praw do działki gruntu wydzielonej w ramach podziału nieruchomości. Przeniesienie następuje za zgodą gminy, na podstawie umo-

wy w formie aktu notarialnego między wójtem, burmistrzem lub prezydentem a zobowiązanym. Po zawarciu ww. umowy organ jest zobowiązany do wydania decyzji stwierdzającej wygaśnięcie zobowiązania z tytułu opłaty adiacenckiej.

## Opłata w związku z otrzymaniem nowej nieruchomości wydzielonej w wyniku scalenia i podziału na podstawie uchwały rady gminy

Opłata adiacencka w związku z otrzymaniem nowej nieruchomości wydzielonej na skutek uchwały rady gminy o scaleniu i podziale jest rodzajem daniny na rzecz gminy, w związku z faktem, że podjęła ona działania, które wpłynęły korzystnie na wartość nieruchomości. Zatem chodzi tu o wzrost wartości nieruchomości, który nie jest wynikiem samego faktu dokonania scalenia lub podziału, ale wynikiem uzyskania przez nieruchomość większej atrakcyjności rynkowej.

W porównaniu do opłaty w związku z dokonaniem podziału nieruchomości na wniosek właściciela, opłata omawiana poniżej jest naliczana w związku z podziałem i scaleniem dokonany przez uchwałę radę gminy.

## Jakie są warunki ustalenia opłaty?

Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami nie określają wystarczająco dokładnie warunków ustalenia tej opłaty adiacenckiej. Jak już wcześniej wspomniano, opłata jest konsekwencją wzrostu wartości nieruchomości wskutek podziału lub scalenia. Jednakże w uchwale rady gminy, na podstawie której przeprowadza się podział i scalenie nieruchomości, mogą znajdować się postanowienia dotyczące wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej na terenie dzielonej nieruchomości. W związku z powyższym, opłata jest naliczana w wyniku wzrostu wartości na skutek przeprowadzenia scalenia i podziału wraz z wybudowaniem określonych w uchwale urządzeń.

Określenie wzrostu wartości nieruchomości następuje poprzez przeprowadzenie dowodu z operatu szacunkowego wykonanego przez rzeczoznawcę majątkowego. W operacie szacunkowym rzeczoznawca określa tylko szacunkowy wzrost hipoteczny. Wartość nieruchomości przed podziałem i scaleniem określa się na dzień wejścia w życie uchwały o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości, a wartość po podziale i scaleniu – na dzień wejścia w życie uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości.

## Ile wynosi opłata adiacencka?

Podobnie jak w przypadku wyżej opisanych opłat, opłata adiacencka w związku z otrzymaniem nowej nieruchomości na skutek podziału i scalenia na podstawie uchwały rady gminy, jest określana jako opłata stosunkowa. Ustawowo

nie może ona przekroczyć 50% wzrostu wartości nieruchomości, w stosunku do wartości nieruchomości przed podziałem i scaleniem.

Dokładną wysokość stawki procentowej ustala rada gminy w uchwale o scaleniu i podziale nieruchomości.

## Jaki jest termin na wniesienie opłaty?

Sposób i termin wniesienia opłaty zostaje określony w drodze ugody między wójtem, burmistrzem lub prezydentem a zobowiązanym do zapłaty. Jeżeli strony nie dojdą do konsensusu, o terminie i sposobie zapłaty rozstrzyga uchwała rady gminy o scaleniu i podziale nieruchomości. Termin oznaczony we wspomnianej uchwale nie może być krótszy niż termin wybudowania urządzeń infrastruktury technicznej.

W związku z powyższym, termin na wniesienie opłaty jest uwarunkowany wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej. Nawet jeżeli termin upłynie, a urządzenia nie zostaną wybudowane, opłata powinna zostać uiszczona w wyznaczonym terminie. Takie rozwiązanie nie jest korzystne dla zobowiązanego, ponieważ musi uiścić opłatę bez względu na to, czy urządzenia zostały wybudowane w terminie oraz czy w ogóle zostaną wybudowane, gdyż gmina może bez ponoszenia żadnych sankcji odstąpić od ich wybudowania.

Ustalenie wysokości opłaty dla konkretnego uczestnika postępowania następuje w drodze decyzji administracyjnej, na podstawie uchwały rady gminy o scaleniu i podziale. W decyzji określany jest termin i sposób wniesienia opłaty, który może się różnić dla poszczególnych zobowiązanych, w zależności czy zawarli z organem ugodę czy nie.

Również w przypadku niniejszej opłaty, właściciel może przenieść na gminę prawa do wydzielonej działki gruntu i w ten sposób dokonać rozliczenia z tytułu ustalonej opłaty, bądź zaległości w jej uiszczeniu. Przeniesienie na gminę prawa własności działki może nastąpić jedynie za zgodą gminy i nie może dotyczyć części działki. Nie ma również możliwości przeniesienia na gminę praw do innych działek niż ta wydzielona w wyniku scalenia i podziału. Obowiązek uiszczenia opłaty adiacenckiej wygasa z chwilą zawarcia umowy przenoszącej własność.

Jeżeli zobowiązany nie może uiścić opłaty jednorazowo i jest to uzasadnione jego ważnym interesem, organ może umorzyć należności z tytułu opłaty adiacenckiej, odroczyć terminy spłat lub rozłożyć je na raty.

## Opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z budową urządzeń infrastruktury technicznej

Opłata adiacencka z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z budową urządzeń infrastruktury technicznej

nej jest formą przymusowego partycypowania w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej, które jednocześnie zwiększają wartość nieruchomości. Obowiązek udziału w kosztach budowy tych urządzeń spoczywa na wszystkich właścicielach nieruchomości oraz na tych użytkownikach wieczystych, którzy nie mają obowiązku wnoszenia opłat rocznych za użytkowanie wieczyste lub wnieśli za zgodą organu jednorazowo opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego.

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami poprzez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi, wybudowanie urządzeń wodociagowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych oraz wybudowanie przewodów pod ziemią, na ziemi lub nad ziemią.

Omawiana opłata ma charakter obligatoryjny i wynika bezpośrednio z ustawy, niezależnie od tego, czy właściciel będzie korzystać z wybudowanych urządzeń.

### Jakie są warunki ustalenia opłaty adiacenckiej?

Zasadniczym warunkiem ustalenia opłaty adiacenckiej jest wzrost wartości nieruchomości w następstwie stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do wybudowanych urządzeń infrastruktury technicznej albo stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi. Dopiero od tego momentu organ może skutecznie nałożyć opłatę adiacencką. Moment, w którym nastąpi wzrost wartości nieruchomości, może się różnić dla poszczególnych zobowiązań, w zależności od rodzaju urządzenia wpływającego na wzrost wartości nieruchomości.

Organ może nałożyć opłatę, jeżeli w momencie stworzenia ww. warunków obowiązywała uchwała rady gmina określająca stawkę procentową opłaty. Wysokość opłaty może zostać ustalona dowolnie przez radę gminy, jednak nie może przekraczać 50% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń a wartością, jaką dana nieruchomość ma po ich wybudowaniu. Określeniem wzrostu wartości nieruchomości zajmuje się rzeczoznawca majątkowy.

Jeżeli właściciel nieruchomości poniósł dodatkowe koszty w związku z budową urządzeń infrastruktury technicznej, organ powinien wziąć tę okoliczność pod uwagę przy ustalaniu opłaty adiacenckiej i pomniejszyć ją o wartość poniesionych przez właściciela nakładów.

Wszczęcie postępowania w sprawie o ustalenie opłaty adiacenckiej następuje w terminie do 3 lat od dnia stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej albo od dnia stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi.



**Opłata adiacencka z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z budową urządzeń infrastruktury technicznej jest formą przymusowego partycypowania w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej, które jednocześnie zwiększają wartość nieruchomości.**

---

Wójt, burmistrz albo prezydent miasta nakłada opłatę decyzją administracyjną.

### Co zrobić, gdy nie mogę jednorazowo uiścić opłaty?

W związku z budową urządzeń infrastruktury technicznej, wzrost wartości nieruchomości może być na tyle znaczący, że ustalona opłata przewyższy możliwości finansowe zobowiązanego. W takiej sytuacji, właściciel nieruchomości może złożyć do organu wniosek o rozłożenie opłaty na raty roczne, na okres 10 lat.

Należy jednak podkreślić, iż rozłożenie opłaty na raty wiąże się z ustanowieniem na nieruchomości hipoteki na rzecz gminy i wpisaniem jej do księgi wieczystej. Ponadto, ww. raty podlegają oprocentowaniu w wysokości stopy redyskontowej weksli NBP, która obecnie wynosi 5,30%.

Podobnie jak w przypadku opłat adiacenckich omawianych powyżej, w przypadkach uzasadnionych ważnym interesem obowiązanego, organ może umorzyć należności z tytułu opłaty adiacenckiej lub odroczyć termin spłaty.

### Jaki jest termin na wniesienie opłaty?

Zobowiązany do wniesienia opłaty musi ją uiścić w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o ustaleniu opłaty stała się ostateczna, tzn. zobowiązanemu upłynął termin do wniesienia odwołania. Jeżeli opłata została rozłożona na raty, w ww. terminie powinna zostać uiszczona pierwsza rata.

## Kilka uwag końcowych

Na koniec warto podkreślić kilka cech wspólnych wszystkich wymienionych wyżej opłat. W pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę, iż organ może odstąpić od wydania decyzji o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia opłaty, jeżeli koszt przeprowadzenia postępowania będzie wyższy niż wysokość ustalonej opłaty. Prowadzenie takiego postępowania będzie dla organu nieopłacalne.

Zobowiązaniem, który nie zgadza się z wymierzoną mu opłatą, przysługuje odwołanie. Opłata planistyczna oraz opłaty adiacenckie mają charakter publicznoprawny, zatem ewentualny spór co do ich wymierzenia lub wysokości nie będzie podlegał pod jurysdykcję sądów powszechnych. Od decyzji wójta, burmistrza czy prezydenta przysługuje odwołanie do samorządowego kolegium odwoławczego, a następnie do wojewódzkiego sądu administracyjnego. Termin na wniesienie odwołania wynosi 14 dni od dnia otrzymania decyzji o ustaleniu opłaty. Po upływie ww. terminu decyzja administracyjna stanie się ostateczna, co wyklucza możliwość wniesienia odwołania.

”

**W pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę, iż organ może odstąpić od wydania decyzji o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia opłaty, jeżeli koszt przeprowadzenia postępowania będzie wyższy niż wysokość ustalonej opłaty.**

W przypadku wszystkich ww. opłat organ ma określony termin na wszczęcie postępowania administracyjnego. Wszczęcie postępowania po wyznaczonym terminie sprawia, że decyzja jest nieważna. Ponadto, jeżeli organ wyda decyzję o ustaleniu opłaty na podstawie nieobowiązującej uchwały rady gminy, dotyczącej wysokości naliczenia opłaty w danym przypadku, zobowiązany nie ma obowiązku uiszczenia opłaty. Należy również zaznaczyć, że jeżeli organ nadzoru stwierdzi nieważność uchwały, na podstawie której została naliczona opłata, a właściciel uiszczył już opłatę, może żądać jej zwrotu. Wydanie decyzji po upływie ustawowego terminu oraz na podstawie nieważnej spec uchwały rady gminy stanowią bezwzględne podstawy do wniesienia odwołania do samorządowego kolegium odwoławczego.



**Aleksandra Frańska**  
Asystent prawny

Asystent prawny  
w kancelarii Syty Adwokaci

Studentka prawa na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu. W kręgu jej zainteresowań znajdują się zagadnienia z zakresu prawa cywilnego, w szczególności prawa spadkowego i prawa zobowiązań. Interesuje się również szeroko pojętym postępowaniem karnym.

## NIERUCHOMOŚCI

# Nowy obowiązek nałożony na właściciela/zarządcę budynku – złożenie deklaracji do Centralnej Ewidencji Emisyjności Budynków

Od marca 2009 r. obowiązują przepisy ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz centralnej ewidencji emisyjności budynków, których celem jest uregulowanie kwestii rozliczania kosztów przedsięwzięć termomodernizacyjnych oraz niskoemisyjnych, a także gromadzenie danych dotyczących budynków i pochodzących z nich źródeł emisji. Nowelizacja ustawy, która weszła w życie w dniu 1 lipca 2021 r. wprowadziła nadto utworzenie i uruchomienie Centralnej Ewidencji Emisyjności Budynków (CEEB), w której mają być gromadzone dane i informacje o budynkach i lokalach oraz wykorzystywanych w nich źródłach ciepła oraz źródłach spalania paliw. W zamyśle ustawodawcy zasadniczym celem utworzenia CEEB jest diagnozowanie i identyfikacja w skali kraju źródeł emisji z budynków, co ma przyczynić się do efektywniejszej walki ze zjawiskiem smogu oraz poprawą jakości powietrza, który to problem z roku na rok robi się coraz poważniejszy i dotyka mieszkańców dużych aglomeracji miejskich.

W związku z wprowadzoną zmianą ustawy, każdy właściciel lub zarządca budynku lub lokalu ma obowiązek złożenia do wójta, burmistrza lub prezydenta miasta deklaracji o źródłach ciepła (w tym zasilania z sieci ciepłowniczej wykorzystywanej na potrzeby budynku lub lokalu) lub źródłach spalania paliw (o nominalnej mocy cieplnej mniejszej niż 1 MW). Powyższy obowiązek dotyczy w zasadzie każdej kategorii budynków, w związku z czym obejmuje zarówno budynki (i lokale) mieszkalne jednorodzinne jak i wielorodzinne, a także budynki (i lokale) niemieszkalne (w tym lokale biurowe, usługowe, garaże, budynki gospodarstw rolnych, budynki przemysłowe itp.).

## Kto ma obowiązek złożyć deklarację?

W przypadku budynków jednorodzinnych obowiązek złożenia deklaracji spoczywa na właścicielu budynku. W przypadku budynków wielorodzinnych (lokali znajdujących się

w bloku korzystających ze wspólnego źródła ciepła i spalania paliw) obowiązek wypełnienia deklaracji spoczywa na podmiocie zarządzającym budynkiem. Najczęściej będzie to zatem wspólnota mieszkaniowa, spółdzielnia mieszkaniowa lub podmiot administrujący. Jeżeli jednak w lokalu znajduje się indywidualne źródło ciepła, np. kominek, to w takim przypadku właściciel lokalu winien złożyć taką deklarację samodzielnie.

## Jaki jest termin na złożenie deklaracji?

Termin ten jest różny w zależności od tego kiedy nastąpiło pierwsze uruchomienie źródła ciepła lub źródła spalania paliwa w budynku, w szczególności czy miało to miejsce przed czy po 1 lipca 2021 r. I tak:

- » w przypadku źródła ciepła lub źródła spalania paliw już eksploatowanych w budynkach w dniu wejścia życie nowelizacji ustawy, tj. uruchomionych po raz pierwszy przed 1 lipca 2021 r., właściciel lub zarządca budynku ma 12 miesięcy na złożenie deklaracji do CEEB zawierającej informacje o liczbie i rodzaju źródeł eksploatowanych w obrębie nieruchomości. Tym samym termin na złożenie deklaracji w tym przypadku upłynął w dniu 30 czerwca br.
- » W przypadku źródeł uruchomionych po dniu 1 lipca 2021 r. termin na złożenie deklaracji wynosi 14 dni od dnia pierwszego uruchomienia, przy czym termin ten obowiązuje również w przypadku każdej zmiany w zakresie dotychczas użytkowanego w budynku źródła wywołującej konieczność złożenia nowej deklaracji.

## W jaki sposób można złożyć deklarację?

Deklarację można złożyć w postaci elektronicznej przez Internet za pośrednictwem strony <https://ceeb.gov.pl/> (autoryzacja użytkownika jest dokonywana przy użyciu Profilu Zaufanego, podpisu osobistego oraz kwalifikowanego podpisu elektronicznego) lub standardowo w formie papierowej, wówczas wypełniony formularz deklaracji należy wysłać listem poleconym lub złożyć we właściwym Urzędzie Gminy lub Miasta.

## Czy niezłożenie w terminie deklaracji wiąże się z jakimiś konsekwencjami?

Tak. Jeżeli właściciel lub zarządca budynku nie złożył deklaracji w ustawowym terminie, a w przypadku gdy pierwsze uruchomienie w budynku źródła ciepła lub źródła spalania paliwa w budynku miało miejsce przed 1 lipca 2021 nie uczynił tego w terminie do 30 czerwca br., to niewykonanie tego obowiązku uznaje się za wykroczenie zagrożone karą grzywny, która może zostać wymierzona przez organ - wójta, burmistrza, prezydenta miasta. Uspokajając wszystkie te osoby, które nie złożyły deklaracji w wyżej wskazanym terminie, jeżeli obowiązek ten zostanie spełniony po jego upływie, ale przed powzięciem przez organ wiadomości o popełnieniu wykroczenia, możliwe jest skorzystanie z instytucji tzw. „czynnego żalu” pozwalającej uniknąć zapłacenia grzywny. Z tych względów, aby uniknąć problemów oraz późniejszego niemiłego zaskoczenia zachęcamy Państwa do jak najszybszego złożenia deklaracji.



**Tym samym termin na złożenie deklaracji w tym przypadku upłynął w dniu 30 czerwca br.**



**Maria Obrębowska**

**Radca prawny**

Radca prawny w kancelarii Syty Adwokaci  
[m.obrebowska@sytyadwokaci.pl](mailto:m.obrebowska@sytyadwokaci.pl)

Posiada obszerne, kilkunastoletnie doświadczenie w kompleksowej obsłudze podmiotów gospodarczych. Zajmuje się takimi obszarami jak realizacja inwestycji, ze szczególnym uwzględnieniem przedsięwzięć deweloperskich, w których to sprawach reprezentowała interesy zarówno deweloperów jak i podmiotów zainteresowanych zakupem nieruchomości. W codziennej praktyce prawnej zajmuje się także kompleksową obsługą podmiotów w zakresie takich obszarów jak prawo korporacyjne, szeroko pojęte prawo gospodarcze oraz prawo pracy. Od 2011 r. radca prawny przy Okręgowej Izbie Radców Prawnych w Poznaniu.



## PRZEDSIĘBIORCY

# Rozwiązanie podmiotu wpisanego do Krajowego Rejestru Sądowego z urzędu przez sąd rejestrowy

Rozwiązanie podmiotu wpisanego do Krajowego Rejestru Sądowego następuje z chwilą wykreślenia z tego rejestru i oznacza ustanie jego bytu prawnego. W wyniku rozwiązania podmiotu, przestaje istnieć organizacja osób, które go tworzyły, a osoby te przestają dążyć do osiągnięcia wspólnego celu, dla którego podmiot ten powstał. Są różne sposoby zakończenia działalności podmiotu wpisanego do Krajowego Rejestru Sądowego.

Zazwyczaj następuje to na podstawie decyzji założycieli danego podmiotu, jego współników czy członków. Wyjątkowo, to sąd rejestrowy może podjąć taką decyzję i wykreślić podmiot z Krajowego Rejestru Sądowego działając z urzędu. W takim przypadku rozwiązanie takiego podmiotu następuje bez przeprowadzenia postępowania likwidacyjnego.

## 1. Podmioty wpisane do Krajowego Rejestru Sądowego

Krajowy Rejestr Sądowy (dalej jako: „KRS”) składa się z:

- » rejestru przedsiębiorców;
- » rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej;
- » rejestru dłużników niewypłacalnych.

Podmiotami wpisanymi do KRS są zatem:

- » przedsiębiorcy, z wyłączeniem osób fizycznych prowadzących jednoosobową działalność gospodarczą lub działalność w ramach umowy spółki cywilnej. Są to w szczególności spółki prawa handlowego (spółka jawna, spółka partnerska,

spółka komandytowa, spółka komandytowo-akcyjna, spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, prosta spółka akcyjna, spółka akcyjna), spółki europejskie, spółdzielnie, spółdzielnie europejskie, przedsiębiorstwa państwowe, instytuty badawcze i instytuty działające w ramach Sieci Badawczej Łukasiewicz, towarzystwa ubezpieczeń wzajemnych, towarzystwa reasekuracji wzajemnej, oddziały przedsiębiorców zagranicznych działających na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, główne oddziały zagranicznych zakładów ubezpieczeń i zakładów reasekuracji, instytucje gospodarki budżetowej;

- » stowarzyszenia, jednostki terenowe stowarzyszeń posiadające osobowość prawną, związki stowarzyszeń, stowarzyszenia ogrodowe; związki stowarzyszeń ogrodowych; fundacje; samodzielne publiczne zakłady opieki zdrowotnej; kółka rolnicze; rolnicze zrzeszenia branżowe; związki rolników, kółek i organizacji rolniczych; związki rolniczych zrzeszeń branżowych; związki zawodowe rolników indywidualnych; cechy rzemieślnicze; izby rzemieślnicze; Związek Rzemiosła Polskiego; zrzeszenia handlu i usług; zrzeszenia transportu; ogólnokrajowe reprezentacje zrzeszeń handlu i usług; ogólnokrajowe reprezentacje zrzeszeń transportu; inne organizacje przedsiębiorców, o których mowa w ustawie z dnia 30 maja 1989 roku o samorządzie zawodowym niektórych przedsiębiorców, izby gospodarcze, co obejmuje także Krajową Izbę Gospodarczą; związki zawodowe;



jednostki organizacyjne związków zawodowych posiadające osobowość prawną; ogólnokrajowe związki międzybranżowe; ogólnokrajowe zrzeszenia międzybranżowe; związki pracodawców; federacje i konfederacje związków pracodawców; związki sportowe; polskie związki sportowe; inne organizacje społeczne i zawodowe, co obejmuje podmioty, które na mocy przepisów szczególnych podlegają wpisowi do KRS; nieposiadające osobowości prawnej organizacje pożytku publicznego; inne osoby prawne będące organizacjami pożytku publicznego; kościelne osoby prawne będące organizacjami pożytku publicznego oraz nieposiadające osobowości prawnej instytucje kościelne będące organizacjami pożytku publicznego.

## 2. Przestanki wszczęcia postępowania

Sąd rejestrowy wszczyna z urzędu postępowanie o rozwiązanie podmiotu wpisanego do KRS, w przypadku, gdy:

- » oddalono wniosek o ogłoszenie upadłości lub umorzono postępowanie upadłościowe, sąd upadłościowy stwierdzi, że zgromadzony w sprawie materiał daje podstawę do rozwiązania podmiotu bez przeprowadzania postępowania likwidacyjnego;
- » oddalono wniosek o ogłoszenie upadłości lub umorzono postępowanie upadłościowe z tego powodu, że majątek niewypłacalnego dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania;
- » wydano postanowienie o odstąpieniu od postępowania przymuszającego lub jego umorzeniu;
- » mimo wezwania sądu rejestrowego nie złożono rocznych sprawozdań finansowych za dwa kolejne lata obrotowe;
- » mimo dwukrotnego wezwania przez sąd rejestrowy nie wykonano obowiązku złożenia wniosku o wpis do rejestru lub złożenia dokumentów, których złożenie jest obowiązkowe.

## 3. Przebieg postępowania

W toku postępowania o rozwiązanie podmiotu wpisanego do KRS sąd rejestrowy bada, czy podmiot ten posiada zbywalny majątek i czy faktycznie prowadzi działalność. W tym celu sąd rejestrowy zawiadamia podmiot wpisany do KRS o wszczęciu postępowania o jego rozwiązanie, wzywając go do wykazania, że faktycznie prowadzi działalność i że posiada majątek, ze wskazaniem jego składników, w ter-

minie 14 dni od dnia doręczenia wezwania. Dodatkowo Sąd rejestrowy ogłasza o wszczęciu tego postępowania w Monitorze Sądowym i Gospodarczym. Ogłoszenie to zawiera w szczególności wezwanie skierowane do wszystkich osób, których uzasadniony interes mógłby sprzeciwiać się rozwiązaniu podmiotu bez przeprowadzania postępowania likwidacyjnego i jego wykreśleniu z KRS, do zgłaszania okoliczności przemawiających przeciwko jego rozwiązaniu w terminie trzech miesięcy od dnia ogłoszenia.

W toku postępowania sąd rejestrowy może zwrócić się o udzielenie informacji do organów podatkowych, organów prowadzących rejestry i ewidencje publiczne lub innych organów administracji publicznej oraz do organizacji społecznych celem ustalenia, czy podmiot wpisany do KRS posiada zbywalny majątek i czy faktycznie prowadzi działalność.

W przypadku ustalenia przez sąd rejestrowy, że podmiot wpisany do KRS nie posiada zbywalnego majątku i faktycznie nie prowadzi działalności, orzeka on o rozwiązaniu tego podmiotu bez przeprowadzania postępowania likwidacyjnego i zarządza jego wykreślenie z KRS. Istnienie niezaspokojonych zobowiązań ciężących na tym podmiocie lub nieściągalnych wierzytelności nie wyłącza możliwości orzeczenia o jego rozwiązaniu.

Sąd rejestrowy umarza postępowanie w przypadku ustalenia, że podmiot ten posiada zbywalny majątek lub faktycznie prowadzi działalność, albo w przypadku, gdy poweźmie wiadomość, iż zachodzą inne istotne okoliczności przemawiające przeciwko rozwiązaniu tego podmiotu bez przeprowadzania postępowania likwidacyjnego, w tym w szczególności uzasadnione interesem wierzyciela.



**W przypadku ustalenia przez sąd rejestrowy, że podmiot wpisany do KRS nie posiada zbywalnego majątku i faktycznie nie prowadzi działalności, orzeka on o rozwiązaniu tego podmiotu bez przeprowadzania postępowania likwidacyjnego i zarządza jego wykreślenie z KRS.**

---

## 4. Los prawny mienia oraz zobowiązań podmiotu wykreślonego z KRS

Mienie pozostałe po wykreślonym z KRS podmiocie, bez względu na przyczynę wykreślenia, z chwilą wykreślenia nabywa z mocy prawa nieodpłatnie Skarb Państwa, który ponosi odpowiedzialność z tego mienia za zobowiązania wykreślonego podmiotu.

Wspólnicy, członkowie i inne osoby uprawnione do udziału w majątku likwidacyjnym mogą dochodzić swoich praw, gdy reprezentują łącznie co najmniej dwie trzecie głosów i wykażą, że wszyscy wierzyciele zostali zaspokojeni lub zabezpieczeni. Roszczenia wierzycieli oraz ww. osób, wygasają, jeżeli nie będą dochodzone przeciwko Skarbowi Państwa w terminie roku od chwili nabycia mienia przez Skarb Państwa.

Jeżeli przed nabyciem mienia przez Skarb Państwa wierzyciel uzyskał tytuł egzekucyjny przeciwko podmiotowi wykreślonemu z KRS, roszczenie stwierdzone w tym tytule wygasa, jeżeli wierzyciel nie złoży wniosku o wszczęcie egzekucji w terminie roku od chwili nabycia mienia przez Skarb Państwa. Sąd na wniosek wierzyciela nada klauzulę wykonalności takiemu tytułowi wykonawczemu przeciwko Skarbowi Państwa.



**Mienie pozostałe po wykreślonym z KRS podmiocie, bez względu na przyczynę wykreślenia, z chwilą wykreślenia nabywa z mocy prawa nieodpłatnie Skarb Państwa, który ponosi odpowiedzialność z tego mienia za zobowiązania wykreślonego podmiotu.**

W przypadku gdy podmiotem wykreślonym z KRS jest spółdzielnia mieszkaniowa, z chwilą nabycia przez Skarb Państwa jej mienia, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, a spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.

Jeżeli umowa lub statut osoby prawnej określa przeznaczenie majątku pozostałego po jej likwidacji, a przepisy szczególne przewidują taką możliwość, starosta właściwy ze względu na siedzibę podmiotu wykreślonego z KRS przekaże mienie nabyte przez Skarb Państwa na określony cel w terminie roku od ujawnienia się tego majątku.

W postępowaniach dotyczących mienia i zobowiązań podmiotu wykreślonego z KRS Skarb Państwa jest reprezentowany przez starostę, wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej, właściwego ze względu na ostatnią siedzibę tego podmiotu.



**Ewa Andrzejewska**  
Adwokat

Adwokat w kancelarii Syty Adwokaci  
[e.andrzejewska@sytyadwokaci.pl](mailto:e.andrzejewska@sytyadwokaci.pl)

Specjalista w zakresie prawa pracy, prawa handlowego i ochrony danych osobowych. W tym zakresie zajmuje się kompleksowym doradztwem, w szczególności sporządzaniem opinii prawnych, projektów umów i innych dokumentów wewnątrzskądowych oraz reprezentacją klientów przed sądami powszechnymi. Członek Wielkopolskiej Izby Adwokackiej.

## PRZEDSIĘBIORCY

# Likwidacja spółki z o.o. – aspekty praktyczne

Założenie firmy i rozpoczęcie biznesu jest bez wątpienia procesem o wiele bardziej ekscytującym niż zmierzenie się z koniecznością zakończenia działalności i likwidacji firmy. W przypadku działalności prowadzonej w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością przeprowadzenie jej likwidacji jest procesem stosunkowo mocno sformalizowanym, wymagającym wykonania różnego rodzaju czynności podzielonych na kilka etapów.

## Kiedy likwidacja spółki z o.o. okazuje się konieczna?

Rozwiązanie spółki co do zasady polega na zakończeniu jej bytu prawnego po przeprowadzeniu postępowania likwidacyjnego i wykreśleniu jej z Krajowego Rejestru Sądowego. Przyczynami prowadzącymi do rozwiązania spółki z ograniczoną odpowiedzialnością są: przyczyny przewidziane w umowie spółki, uchwała wspólników o rozwiązaniu spółki albo o przeniesieniu siedziby spółki za granicę, stwierdzona protokołem sporządzonym przez notariusza, a w przypadku spółki, której umowa została zawarta przy wykorzystaniu wzorca umowy, również uchwała wspólników o rozwiązaniu spółki opatrzona przez wszystkich wspólników kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym albo podpisem osobistym, ogłoszenie upadłości spółki oraz inne przyczyny przewidziane prawem. Do grupy przyczyn uzasadniających likwidację spółki, które mogą zostać przez wspólników przewidziane w umowie spółki, można zaliczyć: upływ czasu, na jaki spółka została utworzona, utrata koncepcji lub zezwolenia w przypadku, gdy przedmiot prowadzonej przez spółkę działalności tylko z nimi był związany, straty w kapitale zakładowym (w szczególności w sytuacji, gdy bilans roczny wykaże stratę przewyższającą sumę kapitałów zapasowego i rezerwowych oraz połowę kapitału zakładowego i wspólnicy zrezygnują z podjęcia uchwały dotyczącej dalszego istnienia spółki), podjęcie przez wspólników działalności konkurencyjnej, czy też osiągnięcie przez spółkę założonych celów (np. w przypadku spółek celowych, tzw. SPV, które powołuje się do realizacji określonego projektu, np. inwestycji deweloperskiej). Dodać przy tym należy, iż w przy-

padku spółki kapitałowej, a taką jest spółka z o.o., śmierć wspólnika nie wpływa na byt prawny spółki i nie stanowi automatycznej przyczyny jej rozwiązania, albowiem udziały przypadające zmarłemu wspólnikowi wchodzi do spadku po nim i podlegają dziedziczeniu na zasadach ogólnych. Dodać również należy, iż wszczęcie postępowania likwidacyjnego nie zawsze musi oznaczać, iż od tej chwili jedynym możliwym kierunkiem jest już tylko rozwiązanie spółki. Do dnia złożenia wniosku o wykreślenie spółki z rejestru wspólnicy jednomyślną uchwałą mogą podjąć decyzję o dalszym istnieniu spółki. Rozpoczęcie likwidacji spółki nie oznacza, iż procesu tego nie można wyhamować lub wstrzymać.

## Etap pierwszy – otwarcie likwidacji spółki

Jedną z pierwszych formalnych czynności prowadzących do wszczęcia postępowania likwidacyjnego spółki jest podjęcie przez Zgromadzenie Wspólników uchwały o rozwiązaniu spółki i otwarciu jej likwidacji oraz powołaniu likwidatora lub likwidatorów. Wskazać przy tym należy, iż wejście spółki w fazę likwidacji nie powoduje utraty przymiotu osobowości prawnej, którą spółka do chwili wykreślenia jej z Krajowego Rejestru Sądowego przez cały okres likwidacji utrzymuje. Uchwała o otwarciu likwidacji wymaga zaprotokotowania przez notariusza. Stąd niewystarczające będzie podjęcie takiej uchwały w zwykłej formie pisemnej, gdyż wymagane jest w tym przypadku zachowanie formy aktu notarialnego. Istotną kwestią jest, iż skutek w postaci otwarcia likwidacji spółki następuje już z chwilą podjęcia przez wspólników

uchwały. Wpis do KRSu otwarcia likwidacji ma zatem skutek wyłącznie deklaracyjny, a więc potwierdzający stan, który już wystąpił. Tym samym z dniem podjęcia uchwały lub wskazanym przez wspólników dniem wejścia jej w życie spółka przechodzi w stan likwidacji i jest obowiązana w okresie likwidacji funkcjonować z dodatkowym oznaczeniem „w likwidacji”. Wskazać przy tym należy, iż powyższa zmiana nazwy spółki dokonuje się w zasadzie automatycznie, na mocy samej uchwały, stąd nie ma konieczności dokonywania w tym zakresie odrębnie zmiany umowy spółki. Co również istotne, nazwę spółki z dodatkiem „w likwidacji” należy stosować już po otwarciu likwidacji, a więc od razu po podjęciu przez wspólników uchwały. Nie ma konieczności wstrzymywania się z tym do chwili dokonania przez sąd rejestrowy wpisu do KRSu. Jeżeli chodzi o podmiot reprezentujący spółkę, od momentu otwarcia likwidacji przestaje działać zarząd spółki, a jego funkcje przejmuje likwidator lub likwidatorzy, jeżeli wspólnicy powołali kilka osób. Zasadą jest, iż likwidatorami są członkowie zarządu likwidowanej spółki. Jednakże wskazanie to nie jest bezwzględne, albowiem postanowienia umowy spółki lub sama uchwała może wskazywać inne osoby, spoza grona zarządu spółki, którym pełnienie tej funkcji ma zostać powierzone. Treść uchwały o otwarciu likwidacji powinna wskazywać sposób reprezentacji spółki przez likwidatora, co w przypadku powołania więcej niż jednego likwidatora ma istotne znaczenie. W szczególności sposób reprezentacji winien rozstrzygać, czy każdy z likwidatorów jest uprawniony do samodzielnej reprezentacji spółki, czy też wymagane jest łączne współdziałanie dwóch lub więcej likwidatorów. Jeżeli umowa spółki nie stanowi inaczej, likwidatorzy w toku likwidacji mogą być odwoływani na mocy podjętej przez wspólników uchwały. Wskazać również należy, iż otwarcie likwidacji powoduje z mocy prawa wygaśnięcie prokury i w czasie trwania likwidacji prokura nie może być ustanawiana. Pierwszym z obowiązków ciążyących na likwidatorach jest zgłoszenie sądowi rejestrowemu faktu otwarcia likwidacji, imion i nazwisk likwidatorów oraz przyjętego sposobu reprezentacji przez nich spółki. Wniosek do rejestru ma prawo i obowiązek złożyć każdy likwidator. Oznacza to, iż wniosek może zostać złożony z pominięciem przyjętych zasad reprezentacji, np. indywidualnie tylko przez jednego likwidatora również w sytuacji, gdy została przyjęta reprezentacja łączna. Ponadto na likwidatorze ciąży obowiązek sporządzenia bilansu otwarcia likwidacji i to niezależnie od tego, czy został sporządzony bilans roczny. Bilans likwidacyjny jest sporządzany na dzień podjęcia uchwały o rozwiązaniu i otwarciu likwidacji spółki i należy w nim przyjąć wszystkie składniki aktywów według ich wartości zbywczej. Bilans winien zostać sporządzony w terminie 15 dni od dnia otwarcia likwidacji, podlega on zatwierdzeniu przez Zgromadzenie Wspólników. Z punktu widzenia praktycznego oraz bieżącej działalności spółki istotne jest wybranie optymalnego terminu, w którym ma nastąpić otwarcie likwidacji spółki.

Zgodnie bowiem z przepisami ustawy o rachunkowości otwarcie likwidacji spółki stanowi zdarzenie wymagające zamknięcia i ponownego otwarcia ksiąg rachunkowych jednostki. Księgi rachunkowe zamyka się m.in. na dzień poprzedzający postawienie jednostki w stan likwidacji i następnie księgi ponownie się otwiera na dzień rozpoczęcia likwidacji, a więc dzień podjęcia przez Zgromadzenie Wspólników uchwały o otwarciu likwidacji spółki. Jeżeli następuje to w ciągu miesiąca kalendarzowego, wymaga to zamknięcia okresu poprzedzającego rozpoczęcie likwidacji i rozliczenia wszystkich operacji gospodarczych spółki, co z punktu widzenia rozliczeń księgowych może okazać się problematyczne. Z tych względów rekomenduje się podjęcie takiej uchwały z pierwszym dniem miesiąca kalendarzowego.



**Treść uchwały o otwarciu likwidacji powinna wskazywać sposób reprezentacji spółki przez likwidatora, co w przypadku powołania więcej niż jednego likwidatora ma istotne znaczenie.**

---

## **Etap drugi – ogłoszenie o otwarciu likwidacji spółki i wezwanie wierzycieli**

Kolejnym krokiem wymagającym podjęcia przez likwidatora po rozpoczęciu likwidacji jest ogłoszenie w Monitorze Sądowym i Gospodarczym informacji o rozwiązaniu spółki i otwarciu jej likwidacji z jednoczesnym wezwaniem wierzycieli spółki do zgłaszania przysługujących im wierzytelności w terminie trzech miesięcy od daty opublikowania wezwania w Monitorze. Publikacja ogłoszenia jest odpłatna oraz obowiązkowa i ma na celu przede wszystkim ochronę wierzycieli spółki, jak również zawiadomienie ewentualnych nieujawnionych udziałowców spółki o konieczności podjęcia określonych kroków związanych z likwidacją spółki oraz podziałem masy likwidacyjnej. Co również istotne, dokonanie podziału majątku spółki pozostałego po zakończeniu czynności likwidacyjnych nie może nastąpić wcześniej, aniżeli po upływie 6 miesięcy liczonych właśnie od daty opublikowania ogłoszenia o otwarciu likwidacji i wezwaniu wierzycieli. Wniosek o publikację ogłoszenia w Monitorze Sądowym i Gospodarczym wraz z przygotowaną treścią

ogłoszenia składa się w Punkcie Przyjmowania Ogłoszeń do Monitora Sądowego i Gospodarczego działającym przy sądzie rejestrowym (sądzie rejonowym) właściwym dla siedziby likwidowanej spółki.

## Etap trzeci – czynność likwidacyjne

Zasadniczy etap procedury likwidacyjnej spółki z o.o. stanowią czynności likwidacyjne (tzw. czynności sensu stricto) polegające na: zakończeniu wszelkich interesów bieżących spółki, wypełnieniu zobowiązań, upłynnieniu majątku, tj. spieniężeniu wszelkich aktywów oraz podziale pozostałego majątku między wspólników. Nowe interesy mogą być przez likwidatora inicjowane wyłącznie wtedy, gdy jest to potrzebne do ukończenia spraw będących w toku. Należy zwrócić uwagę, iż upłynnienie majątku podlega pewnym ograniczeniom w odniesieniu do nieruchomości. Mianowicie, nieruchomości mogą być zbywane tylko w drodze licytacji publicznej, a z wolnej ręki (tj. bez ograniczenia) jedynie na mocy uchwały wspólników i po cenie nie niższej od uchwalonej przez wspólników. Jeżeli likwidacja trwa dłużej niż rok, likwidatorzy po upływie każdego roku obrotowego obowiązani są składać Zgromadzeniu Wspólników sprawozdania finansowe spółki sporządzone na dzień 31 grudnia każdego roku trwania likwidacji. Sumy potrzebne do zaspokojenia lub zabezpieczenia wierzycieli, którzy są spółce znani, a którzy się nie zgłosili lub których wierzytelności nie są wymagalne albo są sporne, należy złożyć do depozytu sądowego. Po zakończeniu wszystkich czynności likwidacyjnych, likwidator sporządza sprawozdanie likwidacyjne na dzień poprzedzający podział pomiędzy wspólników majątku pozostałego po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli. Co do zasady, majątek dzieli się pomiędzy wspólników w stosunku do ich udziałów, przy czym umowa spółki może określać inne zasady podziału. Sprawozdanie likwidacyjne podlega zatwierdzeniu przez Zgromadzenie Wspólników, które ponadto winno podjąć uchwały w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania likwidatora z działalności spółki, udzielenia likwidatorowi absolutorium z wykonania przez niego obowiązków w zatwierdzanym okresie, oraz wyboru przechowawcy ksiąg i dokumentów spółki, któremu zostaną przekazane na przechowanie księgi i dokumenty spółki po zakończeniu jej likwidacji i wykreśleniu z Krajowego Rejestru Sądowego. W tym celu, poza podjęciem przez Zgromadzenie Wspólników stosownej uchwały, wymagane jest zawarcie odrębnej umowy na przechowanie z wybranym podmiotem. W braku wskazania właściwego podmiotu, przechowawcą ksiąg i dokumentów spółki wyznaczy sąd rejestrowy.

## Etap czwarty – zakończenie likwidacji i wykreślenie spółki z Krajowego Rejestru Sądowego

Po zatwierdzeniu przez Zgromadzenie Wspólników sprawozdania likwidacyjnego i po zakończeniu likwidacji, likwidatorzy mają obowiązek ogłosić sprawozdanie w siedzibie spółki, a następnie złożyć do sądu rejestrowego wnioski o wykreślenie spółki z Krajowego Rejestru Sądowego. Do wniosku należy załączyć sprawozdanie likwidacyjne, sprawozdanie likwidatora z działalności spółki, protokół Zgromadzenia Wspólników, obejmujący podjęte uchwały oraz stosowne oświadczenia likwidatora m.in. potwierdzające fakt ogłoszenia sprawozdania likwidacyjnego w siedzibie spółki oraz brak prowadzonych wobec spółki postępowań sądowych, egzekucyjnych oraz administracyjnych. Jeżeli złożony wniosek będzie prawidłowy i kompletny, sąd rejestrowy wyda postanowienie o wykreśleniu rozwiązanej spółki z Krajowego Rejestru Sądowego. Orzeczenie to ma charakter konstytutywny. Z chwilą uprawomocnienia się postanowienia spółka formalnie przestanie istnieć. Po wykreśleniu spółki z Krajowego Rejestru Sądowego likwidator jest zobowiązany zawiadomić o tym właściwy urząd skarbowy, jednocześnie przekazując odpis sprawozdania likwidacyjnego.



**Maria Obrębowska**

Radca prawny

Radca prawny w kancelarii Syty Adwokaci  
[m.obrebowska@sytyadwokaci.pl](mailto:m.obrebowska@sytyadwokaci.pl)

Posiada obszerne, kilkunastoletnie doświadczenie w kompleksowej obsłudze podmiotów gospodarczych. Zajmuje się takimi obszarami jak realizacja inwestycji, ze szczególnym uwzględnieniem przedsięwzięć deweloperskich, w których to sprawach reprezentowała interesy zarówno deweloperów jak i podmiotów zainteresowanych zakupem nieruchomości. W codziennej praktyce prawnej zajmuje się także kompleksową obsługą podmiotów w zakresie takich obszarów jak prawo korporacyjne, szeroko pojęte prawo gospodarcze oraz prawo pracy. Od 2011 r. radca prawny przy Okręgowej Izbie Radców Prawnych w Poznaniu.



## PRZEDSIĘBIORCY

# Jak zawrzeć umowę z kontrahentem zagranicznym? Tryb zawarcia umowy w obrocie międzynarodowym

Umowa B2B w obrocie międzynarodowym może być zawarta na szereg sposobów. Poza przypadkami, kiedy przepisy obowiązującego prawa wymagają dla danej umowy zachowania określonej formy szczególnej, czyli np. formy aktu notarialnego, formy pisemnej, formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, strony dysponują względnie szeroką swobodą doboru dogodnej dla nich formy zawarcia umowy.

## 1. Sposób i forma zawarcia umowy

Mimo iż w potocznym rozumieniu z zawarciem umowy mamy do czynienia dopiero w sytuacji, gdy dwie strony złożą podpis pod treścią określonego dokumentu, należy pamiętać, że poza tradycyjną formą pisemną, umowy mogą być zawierane także:

- » w formie ustnej;
- » w drodze wymiany wiadomości e-mail;
- » w drodze akceptacji oferty przedłożonej przez jedną ze stron;
- » w drodze akceptacji zamówienia złożonego przez daną stronę;
- » w wyniku prowadzonych pomiędzy stronami negocjacji co do istotnych postanowień umowy;
- » innej - odpowiadającej zwyczajowi handlowemu przyjętemu pomiędzy stronami.

Istotne jest, aby strony doszły do porozumienia co do wszystkich, istotnych elementów zawieranej umowy, czyli: kto ma świadczyć co, na rzecz kogo, w jakim terminie lub okresie i na jakich warunkach i zasadach.

Pamiętajmy, że zawarcie umowy w formie ustnej nie powoduje, że tej umowy nie ma. W ten sposób również dochodzi

do zawierania szeregu rodzaju umów. To, co może być natomiast problematyczne w tym wypadku, to udowodnienie, na co strony się umówiły. Z tego rodzaju sytuacją można mieć do czynienia, gdy pomiędzy stronami dojdzie do sporu.

## 2. Niedochowanie formy przewidzianej przepisami obowiązującego prawa

Należy przy tym pamiętać, że szczególna forma umowy może warunkować ważność określonej czynności, np. przeniesienie autorskich praw majątkowych i zastrzeżona dla tej czynności forma pisemna. Sankcją za niezachowanie tej formy jest bezwzględna nieważność czynności prawnej dotyczącej przeniesienia autorskich praw majątkowych.

Przekładając powyższe na praktykę – zawarcie umowy zakładającej przeniesienie autorskich praw majątkowych do określonego przedmiotu umowy w drodze wymiany wiadomości e-mail nie spowoduje, że dojdzie do przeniesienia tych praw.

Wybierając określoną formę zawarcia danej umowy, warto zatem w pierwszej kolejności ustalić, co ma być jej przedmiotem i czy nie jest konieczne zastosowanie konkretnej formy jej zawarcia. Skutki nie dochowania wymaganej przepisami obowiązującego prawa umowy mogą być dotkliwe.

### 3. Który ze sposobów zawierania umów jest najlepszy?

W pierwszej kolejności zastanówmy się, dlaczego w ogóle mówimy o sposobie i formie zawierania umów. W idealnym świecie, wystarczające dla zawarcia określonej transakcji mogłyby być ustalenia ustne. Jedna osoba zobowiązuje się ustnie względem drugiej, że wykona określonego rodzaju świadczenie za ustaloną cenę, którą druga strona zobowiązuje się zapłacić.

W praktyce pomiędzy stronami bardzo często dochodzi jednak do sporów dotyczących kwestii takich jak:

- » co miało stanowić przedmiot umowy;
- » czy zostało to wykonane w sposób prawidłowy;
- » czy przedmiot umowy wykonano w terminie;
- » czy jakość wykonania przedmiotu umowy jest odpowiednia;
- » czy umówione wynagrodzenie zostało zapłacone na zasadach określonych umową;
- » jaki jest zakres ewentualnych usług gwarancyjnych i na jakich zasadach są one świadczone;
- » na jaki okres zawarto umowę;
- » jak można rozwiązać umowę i jakie są tego skutki;
- » jakie prawo znajdzie zastosowanie w przypadku sporu pomiędzy stronami;
- » gdzie będzie toczył się ewentualny spór pomiędzy stronami.

Powyższe, stanowią wyłącznie przykładowe elementy potencjalnych kwestii spornych, do jakich może dojść pomiędzy stronami. Jak widzimy, jest ich sporo.

Zabezpieczeniem dla uniknięcia wątpliwości w zakresie ww. kwestii jest właśnie forma zawieranej umowy. Jeśli zawrzemy umowę w formie pisemnej, która będzie w sposób klarowny i jasny określała, na co strony się umówiły i na jakich warunkach, to ryzyko sporu w ww. zakresie jest odpowiednio minimalizowane. Z kolei, nawet jeśli dojdzie do sporu i jedna ze stron naruszy swoje zobowiązanie, umowa pozwoli na jego sprawniejsze wyegzekwowanie.

Najlepsza forma umowy to zatem taka, która po pierwsze – odpowiada przepisom obowiązującego prawa, a po drugie taka, która pozwoli na wykazanie (udowodnienie), na co strony się umówiły i na jakich warunkach oraz jakie są konsekwencje braku wykonania wskazanych zobowiązań. Oczywiście forma pisemna jest w tym zakresie bardzo bezpieczna, jednak wielokrotnie umowy zawierane w drodze

akceptacji oferty, zamówienia i wymiany wiadomości e-mail pomiędzy stronami również pozwalają na odtworzenie istotnych ustaleń stron, co do treści zawartej pomiędzy nimi umowy.



**Jeśli zawrzemy umowę w formie pisemnej, która będzie w sposób klarowny i jasny określała, na co strony się umówiły i na jakich warunkach, to ryzyko sporu w ww. zakresie jest odpowiednio minimalizowane.**

---

### 4. Case study – forma zawarcia umowy, a przeniesienie autorskich praw majątkowych

Niemiecka spółka zawiera umowę o współpracy z polskim przedsiębiorcą. Umowa w sposób szczegółowy reguluje jej przedmiot, obowiązki stron, czas trwania umowy, tryb jej rozwiązania, kwestię zakazu konkurencji i tajemnicy przedsiębiorstwa. Umowa określa, że prawem właściwym dla zawieranego kontraktu będzie prawo polskie. Zawiera także zapis, dotyczący przeniesienia autorskich praw majątkowych do utworów, które mają powstać w wyniku współpracy stron.

Strony określają wszystkie, istotne dla nich postanowienia umowne i kontrakt jest gotowy do podpisania. Ustalają przy tym, że do zawarcia umowy dojdzie poprzez wymianę skanów podpisanych egzemplarzy umowy, przekazanych pomiędzy stronami w drodze wiadomości e-mail.

Strony rozpoczynają współpracę, umowa trwa już przeszło rok. pomiędzy stronami dochodzi jednak do sporu dotyczącego sposobu wykonania obowiązków przez polskiego przedsiębiorcę. W wyniku tego sporu, umowa zostaje rozwiązana przez spółkę niemiecką.

Polski przedsiębiorca twierdzi, że w okresie obowiązywania umowy nie doszło jednak do przeniesienia autorskich praw majątkowych do utworów, jakie powstały w tym czasie. Spółka niemiecka twierdzi, że autorskie prawa majątkowe przeszły na jej rzecz zgodnie z umową.

Kto ma rację?

Dla rozstrzygnięcia powyższego, konieczne jest ustalenie następujących kwestii.



Strony zawarły umowę o współpracy i uregulowały w niej kwestie związane m.in. z przeniesieniem autorskich praw majątkowych do utworów, które mają powstać w wyniku współpracy stron. Każda strona podpisała jeden egzemplarz umowy, a skan podpisanego przez siebie egzemplarza umowy przekazała drugiej stronie w drodze wiadomości e-mail.

Zgodnie z przepisem art. 53 ustawy z dnia 4 lutego 1994 roku o prawie autorskim i prawach pokrewnych (Dz.U. 1994 Nr 24, poz. 83 t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1062), „Umowa o przeniesienie autorskich praw majątkowych wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności”. Dla zachowania formy pisemnej czynności prawnej wystarcza złożenie własnoręcznego podpisu na dokumencie obejmującym treść oświadczenia woli. W celu zawarcia umowy możliwa jest wymiana dokumentów obejmujących treść oświadczeń woli, z których każdy jest podpisany przez jedną ze stron (art. 78 § 1 k.c.).

Podkreślenia w tym miejscu wymaga, iż zgodnie z treścią art. 781 § 2 k.c. oświadczenie woli złożone w formie elektronicznej jest równoważne z oświadczeniem woli złożonym w formie pisemnej. Do zachowania elektronicznej formy czynności prawnej wystarcza złożenie oświadczenia woli w postaci elektronicznej i opatrzenie go kwalifikowanym podpisem elektronicznym (art. 781 § 1 k.c.). Powyższe ma istotne znaczenie, albowiem jak słusznie wskazuje się w orzecznictwie Sądu Najwyższego, „Każda bowiem kopia dokumentu (kserokopia, faks) spełnia warunek zachowania formy pisemnej, jeżeli jest własnoręcznie podpisana. Formy tej natomiast nie zachowuje dokument własnoręcznie sporządzony przez składającego oświadczenie woli, jeżeli nie zostanie przez niego podpisany. Podstawową cechą podpisu własnoręcznego jest jego oryginalność w tym znaczeniu, że tylko taki podpis daje możliwość zidentyfikowania jego autora (potwierdzenia pochodzenia). Wymaganie zachowania podpisu własnoręcznego nie jest więc dochowane, gdy nie jest to znak oryginalny, a jedynie odtworzony za pomocą kalki, kserokopiarki, skanera, faksu itp. (por. np. S. Rudnicki, w: Komentarz do kodeksu cywilnego, Warszawa 2004 - tezy do art. 78; K. Górka, w: Zachowanie zwykłej formy pisemnej czynności prawnych, Warszawa 2007)” (tak w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 24 sierpnia 2009 roku, sygn. akt: I PK 58/09).

Mając na uwadze powyższe, rację ma polski przedsiębiorca. Wobec niezachowania wymogu formy pisemnej umowa w zakresie przeniesienia autorskich praw majątkowych jest nieważna, a zatem do ich przeniesienia w istocie nie doszło. Doktryna i orzecznictwo dopuszczają jednak inną kwalifikację prawną nieważnej umowy przenoszącej autorskie prawa majątkowe na umowę licencji niewyłącznej obejmującej ten sam zakres praw. Umowa licencji niewyłącznej dla swej ważności nie wymaga zachowania formy pisemnej i może być zawarta w dowolnej formie. Konieczne jest jednak usta-

lenie, czy umowa licencji niewyłącznej przynajmniej w części realizuje cel, który strony chciały osiągnąć, zawierając nieważną umowę przenoszącą autorskie prawa majątkowe do utworu.

## 5. Podsumowanie

Jak już wskazano powyżej, istnieje wiele sposobów zawierania umów z kontrahentem zagranicznym. Nie wszystkie sposoby będą jednak należycie zabezpieczać nasze interesy przed nieuczciwym kontrahentem. Przed zawarciem jakiegokolwiek umowy należy dokładnie przeanalizować, jakie ryzyko wiąże się z brakiem udokumentowania pewnych czynności i czy rezygnacja z zawarcia umowy w formie pisemnej lub dokumentowej, mająca na celu np. przyspieszenie jej zawarcia, nie spowoduje negatywnych konsekwencji na etapie jej realizacji. Przy dokonywaniu bądź potwierdzaniu wszelkich ustaleń z kontrahentem zagranicznym warto korzystać z dostępnych środków komunikacji elektronicznej. Powyższe, z pewnością okaże się przydatne w udokumentowaniu pewnych uzgodnień na etapie ewentualnego sporu sądowego, a jednocześnie zapewni sprawną komunikację pomiędzy stronami.



**Joanna Lubecka**  
Adwokat

Założycielka kancelarii [Lubecka.law](http://Lubecka.law)  
[j.lubecka@sytyadwokaci.pl](mailto:j.lubecka@sytyadwokaci.pl)

Założycielka kancelarii [Lubecka.law](http://Lubecka.law), ekspert ściśle współpracujący z kancelarią Syty Adwokaci. Specjalizuje się w obsłudze prawnej przedsiębiorców i spółek prawa handlowego. Pracuje z podmiotami prowadzącymi działalność gospodarczą w Polsce, jak i za granicą. Od 2014 roku prowadzi bloga prawnego [transgraniczne.pl](http://transgraniczne.pl) poświęconego kontaktom handlowym i sporom o charakterze międzynarodowym. Prelegent na licznych szkoleniach i konferencjach z zakresu prawa spółek i prawa transgranicznego. Autorka publikacji ukazujących się w Biuletynie Euro Info, Enterprise Europe Network przy Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości. Członek Wielkopolskiej Izby Adwokackiej.

## PRZEDSIĘBIORCY

# Wpływ regulacji COVIDOWYCH na wykonywanie umów w sprawie zamówienia publicznego

Epidemia COVID-19 wywarła wpływ niemalże na wszystkie dziedziny życia. W dalszym ciągu obowiązują regulacje prawne, uchwalone celem zniwelowania negatywnych następstw wprowadzonych ograniczeń epidemiologicznych, w tym te dotyczące umów w sprawie zamówienia publicznego.

## 1. Wstęp

Zważywszy na fakt, iż regulacje te zostały wprowadzone nie tylko na czas obowiązywania stanu epidemii, ale również na czas obowiązywania stanu zagrożenia epidemiologicznego, który wciąż nie został odwołany, przepisy te obowiązują nadal i znajdują zastosowanie do umów w sprawie zamówienia publicznego, w tym umów o roboty budowlane, realizowanych w okresie stanu epidemii lub stanu zagrożenia epidemiologicznego. Przedmiotem niniejszego wpisu będą regulacje prawne odnoszące się do umów w sprawie zamówienia publicznego, dotyczące w szczególności obowiązku informacyjnego stron umowy w sprawie zamówienia publicznego oraz ograniczeń w dokonywaniu potrąceń.

## 2. Przepisy COVIDOWE

Podstawowym aktem prawnym, zawierającym szczególne przepisy obowiązujące w czasie obowiązywania stanu epidemii albo stanu zagrożenia epidemiologicznego, jest ustawa z dnia 2 marca 2020 roku o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 374 t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2095, dalej: „**Ustawa**”). Ustawa ta była wielokrotnie nowelizowana i rozbudowywana. Obecnie obowiązująca wersja Ustawy zawiera również regulacje prawne dotyczące realizacji umów w sprawie zamówień publicznych. W dalszej części niniejszego artykułu omówione zostaną przepisy art. 15r oraz 15r1 ww. ustawy, regulujące obowiązek informacyjny drugiej strony umowy w sprawie zamówienia publicznego o wpływie

okoliczności związanych z COVID-19 na proces realizacji zamówienia oraz zakaz potrącania kary umownej z wynagrodzenia wykonawcy lub innych jego należności.

## 3. Przepis art. 15r Ustawy

### (1) Obowiązek informacyjny stron umowy w sprawie zamówienia publicznego

Przepis art. 15r Ustawy dotyczy szeroko rozumianego obowiązku informacyjnego. W ust. 1 ww. przepisu wskazano bowiem, iż strony umowy w sprawie zamówienia publicznego w rozumieniu ustawy z dnia 11 września 2019 roku – Prawo zamówień publicznych, niezwłocznie informują się o wpływie okoliczności związanych z wystąpieniem COVID-19 na należyte wykonanie tej umowy, o ile taki wpływ wystąpił lub może wystąpić. Potwierdzeniem powyższego miałyby być dołączone do informacji, o której mowa w zdaniu poprzednim, oświadczenia lub dokumenty. Treść tych oświadczeń lub dokumentów może dotyczyć w szczególności:

- » nieobecności pracowników lub osób świadczących pracę za wynagrodzeniem na innej podstawie niż stosunek pracy, które uczestniczą lub mogłyby uczestniczyć w realizacji zamówienia;
- » decyzji wydanych przez Głównego Inspektora Sanitarnego lub działającego z jego upoważnienia państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego, w związku z przeciwdziałaniem COVID-19, nakładających

na wykonawcę obowiązek podjęcia określonych czynności zapobiegawczych lub kontrolnych;

- » poleceń lub decyzji wydanych przez wojewodów, ministra właściwego do spraw zdrowia lub Prezesa Rady Ministrów, związanych z przeciwdziałaniem COVID-19, o których mowa w art. 11 ust. 1-3;
- » wstrzymania dostaw produktów, komponentów produktu lub materiałów, trudności w dostępie do sprzętu lub trudności w realizacji usług transportowych;
- » innych okoliczności, które uniemożliwiają bądź w istotnym stopniu ograniczają możliwość wykonania umowy;
- » okoliczności, o których mowa w pkt 1-5, w zakresie, w jakim dotyczą one podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy.

Podkreślenia wymaga, iż w dalszej części przepisu art. 15r Ustawy wskazano, że każda ze stron umowy może żądać przedstawienia dodatkowych dokumentów lub oświadczeń potwierdzających wpływ okoliczności związanych z wystąpieniem COVID-19 na należyte wykonanie umowy.

Warto pamiętać, że nie tylko wykonawca, lecz również zamawiający, któremu znane są okoliczności związane z wystąpieniem COVID-19, mające lub mogące mieć wpływ na należyte wykonanie umowy w sprawie zamówienia publicznego, o ile taki wpływ wystąpił lub może wystąpić, informuje o nich drugą stronę, określając ich wpływ na należyte wykonanie umowy. Obowiązek informacyjny określony w ww. przepisie ma charakter obligatoryjny. Nadto, obowiązek ten jest niezależny od ewentualnego wniosku o zmianę umowy w sprawie zamówienia publicznego. Nawet jeśli strona informująca nie ma zamiaru dążyć do zmiany umowy, ma obowiązek poinformowania o ww. okolicznościach.

Strona umowy, która otrzymała oświadczenia lub dokumenty, w terminie 14 dni od dnia ich otrzymania, ma obowiązek przekazania drugiej stronie własnego stanowiska wraz z uzasadnieniem, odnośnie do wpływu okoliczności, o których mowa powyżej na należyte wykonanie umowy. Warto pamiętać, iż jeżeli umowa w sprawie zamówienia publicznego zawiera postanowienia dotyczące kar umownych lub odszkodowań z tytułu odpowiedzialności za jej niewykonanie lub nienależyte wykonanie z powodu oznaczonych okoliczności, w stanowisku, o którym mowa powyżej należy przedstawić wpływ okoliczności związanych z wystąpieniem COVID-19 na należyte wykonanie umowy oraz wpływ okoliczności związanych z wystąpieniem COVID-19, na zasadność ustalenia i dochodzenia tych kar lub odszkodowań, lub ich wysokość.

## (2) Obligatoryjna oraz fakultatywna zmiana umowy w sprawie zamówienia publicznego

W przypadku stwierdzenia przez zamawiającego, że okoliczności związane z wystąpieniem COVID-19, o których mowa powy-

żej, wpływają na należyte wykonanie umowy, w uzgodnieniu z wykonawcą dokonuje on zmiany umowy (art. 15r ust. 4). Zmiana umowy, o której mowa w zdaniu poprzedzającym jest obligatoryjna. Z fakultatywną zmianą umowy będziemy mieć do czynienia w przypadku, gdy zamawiający stwierdzi, że okoliczności związane z wystąpieniem COVID-19, o których mowa powyżej, jedynie mogą wpłynąć na należyte wykonanie umowy. Zmiana umowy może dotyczyć w szczególności: zmiany terminu wykonania umowy lub jej części, lub czasowego zawieszenia wykonywania umowy lub jej części; zmiany sposobu wykonywania dostaw, usług lub robót budowlanych; zmiany zakresu świadczenia wykonawcy i odpowiadającej jej zmiany wynagrodzenia lub sposobu rozliczenia wynagrodzenia wykonawcy, o ile wzrost wynagrodzenia spowodowany każdą kolejną zmianą nie przekroczy 50% wartości pierwotnej umowy.

## (3) Zastosowanie możliwości zmiany umowy do stosunków pomiędzy wykonawcą a podwykonawcą

Warto wskazać, iż wprowadzone regulacje dotyczą nie tylko relacji pomiędzy zamawiającym a wykonawcą, ale również stosunków pomiędzy wykonawcą a podwykonawcą. Ust. 7 przepisu art. 15r Ustawy jednoznacznie wskazuje, iż wykonawca i podwykonawca po stwierdzeniu, że okoliczności związane z wystąpieniem COVID-19, mogą wpłynąć lub wpływają na należyte wykonanie łączącej ich umowy, która jest związana z wykonaniem zamówienia publicznego lub jego części, uzgadniają odpowiednią zmianę tej umowy, w szczególności mogą zmienić termin wykonania umowy lub jej części, czasowo zawiesić wykonywanie umowy lub jej części, zmienić sposób wykonywania umowy lub zmienić zakres wzajemnych świadczeń. Przepis ten stosuje się również do umowy zawartej pomiędzy podwykonawcą a dalszym podwykonawcą.

## (4) Forma zawarcia umowy w sprawie zamówienia publicznego

W przepisie art. 15r Ustawy uregulowano również formę zawarcia umowy w sprawie zamówienia publicznego, zawieranej w czasie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii. Ust. 10 ww. przepisu stanowi bowiem, iż w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii oraz związanych z nimi ograniczeń w przemieszczaniu się, umowy w sprawie zamówienia publicznego zawierane są pod rygorem nieważności w formie pisemnej, albo za zgodą zamawiającego w postaci elektronicznej opatrzonej kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

## 4. Przepis art. 15r<sup>1</sup> Ustawy

## (1) Ograniczenia w dokonywaniu potrąceń

Przepis art. 15r1 Ustawy, dodany na mocy tzw. Tarczy 4.0. (Dz.U. z 2020 r. poz. 1086), można potraktować jako uzupełnienie art. 15r ust. 6 Ustawy. Regulację tę uzupełniono o przepis ograniczający możliwość potrącania kar umownych z wynagrodzenia wykonawcy lub z innych należności oraz dochodzenia zaspokojenia z zabezpieczenia należytego wykonania umowy. Przepis art. 15r1 w ust. 1 stanowi, iż: „W okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii ogłoszonego w związku z COVID-19, i przez 90 dni od dnia odwołania stanu, który obowiązywał jako ostatni, zamawiający nie może potrącić kary umownej zastrzeżonej na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, o której mowa w art. 15r ust. 1, z wynagrodzenia wykonawcy lub z innych jego wierzytelności, a także nie może dochodzić zaspokojenia z zabezpieczenia należytego wykonania tej umowy, o ile zdarzenie, w związku z którym zastrzeżono tę karę, nastąpiło w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii”. Przepis nie ogranicza odpowiedzialności odszkodowawczej wykonawców za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy, lecz czasowo ogranicza uprawnienia zamawiających do dokonywania potrąceń oraz zaspokajania się z zabezpieczeń należytego wykonania umowy. Warto podkreślić, że przepis nie tylko obejmuje zakaz potrącania kar, których naliczenie wywołane jest okolicznościami związanymi z wystąpieniem COVID-19, ale dotyczy wszystkich kar umownych.

## (2) Bieg terminu przedawnienia roszczenia z tytułu kar umownych

Zgodnie z treścią art. 15r1 ust. 2 Ustawy w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii ogłoszonego w związku z COVID-19 i przez 90 dni od dnia odwołania stanu, który obowiązywał jako ostatni, bieg terminu przedawnienia roszczenia zamawiającego z tytułu kar umownych, nie rozpoczyna się, a rozpoczęty ulega zawieszeniu. Upiływ terminu przedawnienia może nastąpić nie wcześniej niż po upływie 120 dni od dnia odwołania tego ze stanów, który obowiązywał jako ostatni.

## (3) Dochodzenie zaspokojenia z zabezpieczenia

W zakresie zabezpieczenia, w przypadku gdy termin ważności zabezpieczenia należytego wykonania umowy upływa w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii lub 90 dni od dnia odwołania stanu, który obowiązywał jako ostatni, zamawiający nie może dochodzić zaspokojenia z zabezpieczenia, o ile wykonawca, na 14 dni przed upływem ważności tego zabezpieczenia, każdorazowo przedłuży jego ważność lub wniesie nowe zabezpieczenie, którego warunki zostaną zaakceptowane przez zamawiającego.

W przypadku gdy termin ważności zabezpieczenia należytego wykonania umowy upływa w okresie między 91. a 119. dniem po odwołaniu stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, termin ważności tego zabezpieczenia przedłuża się, z mocy prawa, do 120. dnia po dniu odwołania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii w związku z COVID-19. Pamiętaj, że przy tym należy, iż zgodnie z ust. 5 ww. przepisu, obliczając ww. terminy dzień odwołania ogłoszenia stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii w związku z COVID-19 wlicza się do tych terminów.

## 5. Podsumowanie

Celem wprowadzenia regulacji prawnych opisanych w niniejszym artykule było złagodzenie negatywnego wpływu epidemii COVID-19 na gospodarkę. Obowiązek informacyjny stron umowy w sprawie zamówienia publicznego pozwala na bieżące kontrolowanie przez strony stopnia zaawansowania prac oraz podejmowanie niezwłocznych działań mających na celu uniknięcie sytuacji, w której z uwagi na okoliczności związane z COVID-19, umowa nie mogłaby zostać zrealizowana w sposób należyty i terminowy. Rozwiązanie w zakresie ograniczenia uprawnień zamawiającego do potrącania kar umownych z wynagrodzenia wykonawcy lub z innych należności oraz dochodzenia zaspokojenia z zabezpieczenia należytego wykonania umowy miało natomiast przyczynić się do ograniczenia obciążeń finansowych wykonawców w okresie walki ze skutkami epidemii COVID-19, a w konsekwencji do zwiększenia ich zasobów finansowych<sup>1</sup>. Warto mieć wiedzę co do obowiązywania przepisów opisanych w niniejszym artykule, nie tylko dlatego, iż w pewnych sytuacjach ich zastosowanie może okazać się dla nas korzystne, ale w szczególności dlatego, iż w pewnym zakresie mają one charakter obligatoryjny.



**Weronika Listowska**  
Prawnik

Prawnik w kancelarii Syty Adwokaci  
[w.listowska@sytyadwokaci.pl](mailto:w.listowska@sytyadwokaci.pl)

Absolwentka Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu. Wcześniej doświadczenie zawodowe zdobywała pracując w kancelarii komorniczej oraz kancelarii prawnej. W kancelarii zajmuje się głównie zagadnieniami z zakresu prawa cywilnego oraz prawa administracyjnego.

<sup>1</sup> Uzasadnienie rządowego projektu ustawy o dopłatach do oprocentowania kredytów bankowych udzielanych na zapewnienie płynności finansowej przedsiębiorcom dotkniętym skutkami COVID-19 oraz o zmianie niektórych innych ustaw, Druk sejmowy Nr 382, s. 61, Sejm IX kadencji.



syty<sub>ADWOKACI</sub>