



W numerze:

1. Sejm przyjął nową ustawę deweloperską.
2. Praca zdalna w Kodeksie Pracy?
3. Projekt certyfikacji wykonawców zamówień publicznych.

*Z kraju i ze świata ...*

---

## SEJM PRZYJĄŁ NOWĄ USTAWĘ DEWELOPERSKĄ

W dniu 20 maja Sejm przyjął ustawę o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, tzw. ustawa deweloperska. Ustawa czeka na podpis prezydenta.

Podstawowym założeniem ustawy jest ochrona nabywców lokali, co tym samym wiąże się z nałożeniem ustawą nowych obowiązków na deweloperów i wprowadzeniem większego rygorystu co do umów zawieranych przez deweloperów, począwszy od samej regulacji w ustawie umowy rezerwacyjnej.

Ustawa zakłada utworzenie Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego („DFG”). Na rachunek DFG deweloper będzie odprowadzał składkę od każdej wpłaty na rachunek powierniczy. Wysokość tej składki określać będzie rozporządzenie Ministra ds. budownictwa. Na chwilę obecną jest to do 1% w przypadku otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych i do 0,1% w przypadku zamkniętych mieszkaniowych rachunków powierniczych. Środki z DFG będą wypłacane w przypadku upadłości dewelopera, banku i odstąpienia nabywcy od umowy w wypadkach wskazanych w ustawie. Składka będzie bezzwrotna. Powyższe może spowodować wzrost cen za lokale, celem pokrycia przez deweloperów ww. składki.

Ustawodawca uregulował w ustawie umowę rezerwacyjną. Ustawa określa minimalne elementy jakie ta umowa powinna zawierać oraz maksymalną wysokość opłaty rezerwacyjnej – nie będzie mogła ona przekraczać 1% ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego określonej w prospekcie informacyjnym. Umowa rezerwacyjna będzie musiała zostać zawarta na piśmie pod rygorem nieważności oraz na czas oznaczony. Przedmiotem umowy będzie zobowiązanie dewelopera do czasowego wyłączenia z oferty sprzedaży lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego wybranego przez rezerwującego. Ustawa wskazuje przypadki, kiedy nabywcy zwracana będzie opłata rezerwacyjna w podwójnej wysokości.



Wypłaty środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego będą dokonywane przez bank po realnym zakończeniu danego etapu inwestycji i po kontroli dokonanej przez bank. W trakcie kontroli bank będzie mieć prawo wglądu do rachunków bankowych dewelopera oraz kontroli dokumentacji w zakresie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Koszty kontroli ponosić będzie deweloper. Bank będzie musiał przed dokonaniem wypłaty sprawdzić czy deweloper rozliczył się ze swoimi wykonawcami i podwykonawcami, czy nie zalega z podatkami i innymi opłatami. Powyższe może spowodować wzrost opłat bankowych z tytułu zakładania i prowadzenia mieszkaniowych rachunków powierniczych.

Na gruncie obecnie obowiązujących przepisów, ostatnia wypłata z rachunku powierniczego jest dokonywana przez bank na rzecz dewelopera po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie. Nowe przepisy stanowią, iż wypłata ta będzie dokonywana dopiero po okazaniu wypisu aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu.

Ustawodawca nałożył także więcej obowiązków na deweloperów w zakresie prospektów informacyjnych, poprzez wymaganie bardziej szczegółowych opisów zawartych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz wszelkich nieruchomościach i inwestycjach sąsiadujących z budową w odległości 100 m.

Bezsprzecznie należy stwierdzić, iż wejście w życie ustawy wiązać się będzie z dodatkowymi, nie tylko finansowymi, obciążeniami dla deweloperów, a co za tym idzie w konsekwencji może spowodować wzrost ceny mieszkań nabywanych od deweloperów.

---

## PRACA ZDALNA W KODEKSIE PRACY?

W wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów opublikowane zostały ogólne założenia projektu ustawy o zmianie ustawy – Kodeks pracy oraz niektórych innych ustaw, który ma wprowadzić do Kodeksu pracy pracę zdalną jako rozwiązanie stałe. Organem odpowiedzialnym za przedłożenie Radzie Ministrów ww. projektu ustawy jest Ministerstwo Rozwoju, Pracy i Technologii.

Najważniejsze regulacje przewidziane w projekcie ustawy są następujące:

- 1) praca zdalna będzie pracą polegającą na wykonywaniu pracy całkowicie lub częściowo w miejscu zamieszkania pracownika lub w innym miejscu ustalonym przez pracownika i pracodawcę, w szczególności z wykorzystaniem środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość,
- 2) uzgodnienie wykonywania pracy zdalnej możliwe będzie zarówno przy zawieraniu umowy o pracę, jak i już w trakcie zatrudnienia,
- 3) poza wykonywaniem pracy zdalnej skutek uzgodnień dokonanych pomiędzy pracodawcą a pracownikiem, w projekcie ustawy przewidziano możliwość polecenia pracownikowi wykonywania pracy zdalnej przez pracodawcę w szczególnych przypadkach, tj. w okresie obowiązywania stanu nadzwyczajnego, stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii oraz w okresie 3 miesięcy po ich odwołaniu, lub gdy jest to niezbędne ze



względu na obowiązek pracodawcy zapewnienia pracownikowi bezpiecznych i higienicznych warunków pracy, o ile z przyczyn niezależnych od pracodawcy zapewnienie tych warunków w dotychczasowym miejscu pracy pracownika nie jest czasowo możliwe. Polecenie pracy zdalnej w takim wypadku będzie możliwe pod warunkiem złożenia przez pracownika oświadczenia o posiadaniu warunków lokalowych i technicznych do wykonywania pracy w takiej formie,

4) wykonywanie pracy zdalnej przez pracownika będzie możliwe:

- po uregulowaniu warunków wykonywania pracy w takiej formie w porozumieniu zawierającym między pracodawcą i zakładową organizacją związkową albo w regulaminie ustalonym przez pracodawcę, po konsultacji z przedstawicielami pracowników – jeżeli nie dojdzie do zawarcia porozumienia z zakładową organizacją związkową albo gdy u pracodawcy nie działa żadna zakładowa organizacja związkowa,

- na wniosek pracownika – także w przypadku, gdy nie zostało zawarte porozumienie albo ustalony regulamin,

5) zarówno pracodawca jak i pracownik będą mogli wycofać się z pracy zdalnej w terminie 3 miesięcy od dnia jej podjęcia,

6) pracodawca będzie miał obowiązek dostarczenia pracownikowi materiałów i narzędzi niezbędnych do wykonywania pracy zdalnej oraz pokrycia kosztów bezpośrednio związanych z pracą zdalną. Strony stosunku pracy będą mogły się jednak umówić, że pracownik wykorzystuje w pracy zdalnej prywatne narzędzia i materiały (jak wydaje się, za odpowiednim ekwiwalentem),

7) zasady kontroli pracownika przez pracodawcę w miejscu wykonywania pracy zdalnej zostaną unormowane,

8) pracownik wykonujący pracę zdalną nie będzie mógł być z tego powodu dyskryminowany, tj. gorzej traktowany w zakresie m.in. warunków zatrudnienia czy awansowania,

9) pracownik wykonujący pracę zdalną będzie miał prawo do przebywania na terenie zakładu pracy na zasadach przyjętych dla ogółu pracowników,

10) wprowadzone zostaną szczególne zasady w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy.

Na marginesie warto zaznaczyć, że obecnie przepisy Kodeksu pracy przewidują możliwość świadczenia pracy w formie telepracy, która jednak nie jest tożsama z pracą zdalną. Przez telepracę rozumie się wykonywanie pracy regularnie poza zakładem pracy. Z kolei praca zdalna, zgodnie z przedstawioną definicją, może być wykonywana nie tylko całościowo, ale i częściowo poza siedzibą pracodawcy. Co więcej, warunki wykonywania pracy zdalnej, w założeniu, mają być uregulowane w sposób bardziej elastyczny niż telepracy. Z kolei praca zdalna wykonywana na podstawie ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych może być świadczona wyłącznie przez okres obowiązywania stanu zagrożenia



epidemicznego albo stanu epidemii, ogłoszonego z powodu COVID-19, oraz przez okres 3 miesięcy po ich odwołaniu.

Planowany termin przyjęcia projektu wprowadzającego do Kodeksu pracy pracę zdalną przez Radę Ministrów to III kwartał 2021 r. (lipiec-wrzesień 2021 r.).

## PROJEKT CERTYFIKACJI WYKONAWCÓW ZAMÓWIEŃ PUBLICZNYCH

Nie milkną echa ogłoszenia tzw. Polskiego Ładu. Proponowane rozwiązania, jeżeli zostaną wprowadzone w życie, dotkną przedsiębiorców na wielu płaszczyznach, nie tylko podatkowej. Jednym z założeń Polskiego Ładu jest bowiem certyfikacja wykonawców zamówień publicznych.

Sam pomysł nie jest niczym nowym, wprowadzenie certyfikacji wykonawców umożliwiają unijne dyrektywy tzw. zamówieniowe. Część państw członkowskich zdecydowała się na wprowadzenie certyfikacji znacznie wcześniej i praktykuje to podejście. Polskie władze do tej pory nie skorzystały z tej możliwości (choć należy przypomnieć ubiegłoroczne dążenia do GDDKiA do wprowadzenia certyfikacji podmiotów biorących udział w postępowaniach o udzielenie zamówień publicznych w zakresie budowy dróg publicznych).

Czym jest sama certyfikacja?

Certyfikacja wykonawców zamówień publicznych polegać ma na ograniczeniu obowiązków formalnych przy składaniu dokumentów przez wykonawców w toku postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, a także uproszczeniu i przyspieszeniu weryfikacji ich sytuacji przez zamawiających. Idea certyfikacji zakłada, że wykonawca korzystający z certyfikacji zamiast wielokrotnego kompletowania i składania licznych dokumentów na potrzeby poszczególnych postępowań zrobi to tylko raz, na potrzeby certyfikacji. Kolejno, w całym okresie ważności certyfikatu, wykonawca będzie mógł się posługiwać certyfikatem, aby pozyskać nowe zamówienia. W założeniu certyfikat ma zatem potwierdzać zdolności wykonawcy do realizacji zamówień publicznych pod kątem spełniania przez niego określonych wymagań, np. doświadczenia. Co istotne, certyfikacja ma być procesem fakultatywnym, czyli skorzystać będą z niej mogli przedsiębiorcy zainteresowani uzyskaniem certyfikatu. Pozostali będą mogli ubiegać się o udzielenie zamówienia w sposób tradycyjny, wykazując spełnienie wymagań zamawiającego poszczególnymi dokumentami. Ministerstwo Rozwoju, Pracy i Technologii zapowiada, że przepisy dotyczące certyfikacji mają wejść w życie od 1 stycznia 2023 r.

Rynek odniósł się do pomysłu certyfikacji z umiarkowanym optymizmem. Podmioty biorące udział w postępowaniach o udzielenie zamówienia publicznego po stronie oferentów wskazują na malejącą biurokratyzację postępowań i inne niż brak certyfikacji bolączki prawa zamówień publicznych. Uczestnicy rynku zamówień publicznych wskazują również, iż kluczowe będzie czy certyfikaty będą obejmować wszystkie kwestie podmiotowe, a zatem czy wykonawcy i tak nie będą zmuszeni do pozyskiwania i składania



zamawiającym dokumentów potwierdzających informacje inne niż zawarte w certyfikacie. Dodatkowo bardzo istotnym jest, aby polski system certyfikacji był zgodny z dyrektywami w sprawie zamówień publicznych i sektorowych szczególnie, że projektodawcy polskiej certyfikacji zapowiadają ułatwienie ubiegania się polskich oferentów o udzielenie europejskich zamówień publicznych.

---

*Ze świata* – 27 maja na HBO miał premierę specjalny odcinek serialu Friends – „Friends: The Reunion” („Przyjaciele: Spotkanie po latach”).

*Z kraju* – obecnie wniosek o wydanie dokumentu paszportowego można złożyć jedynie osobiście. Druki wniosków są dostępne jedynie w punktach paszportowych. Ze względu na stan epidemii, złożenie w urzędzie wniosku o wydanie dokumentu paszportowego możliwe jest po uprzednim umówieniu wizyty w urzędzie i rezerwacji terminu telefonicznie lub za pośrednictwem e-mail.

---

*Newsletter przygotowany jest przez zespół Kancelarii Grabowski i Wspólnicy Kancelaria Radców Prawnych sp.k. z siedzibą w Warszawie, ul. Bagno 2 lok. 71, 00-112 Warszawa. Firma wpisana jest do rejestru przedsiębiorców KRS przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000467341, REGON: 146768660, NIP: 5252558402 i nie stanowi oferty w rozumieniu kodeksu cywilnego, informacji handlowej ani doradztwa prawnego. Jeżeli nie chcesz otrzymywać Newslettera [możesz się wypisać](#).*

Redaktor prowadząca: *Radca Prawny Luiza Kwaśnicka*, Redaktor graficzna: *Ewelina Sobolewska*