

PRAWO NIERUCHOMOŚCI

Kodeks Urbanistyczno-Budowlany

W dniu 16 kwietnia 2014 roku Komisja Kodyfikacyjna Prawa Budowlanego („**Komisja**”) opublikowała pierwszy projekt Kodeksu Urbanistyczno-Budowlanego („**Kodeks**”). Komisja została utworzona w wyłącznym celu zebrania i skodyfikowania przepisów prawa planistycznego oraz budowlanego rozproszonych obecnie po szeregu aktów prawnych.

Wychodząc z założenia, że proces inwestycyjny jest przeregulowany oraz, że obecnie obowiązujące prawo zamiast wspierać rozwój inwestycji deweloperskich oraz komercyjnych, poważnie je hamuje, Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju zasugerowało, aby przedmiotowe zagadnienia były regulowane w jednym akcie prawnym rangi ustawowej. Kodeks został pomyślany, jako narzędzie znacząco usprawniające procedury administracyjne otaczające proces inwestycyjny. Jednym z jego celów jest ujęcie szeregu uzgodnień administracyjnych dokonywanych dotąd w oddzielnych postępowaniach w jednej kompleksowej procedurze prowadzącej bezpośrednio do wydania pozwolenia budowlanego. Kodeks rezygnuje również z szeroko krytykowanej praktyki wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji zlokalizowanych na terenie, dla którego odpowiednie władze samorządowe nie uchwałyły miejskiego planu zagospodarowania przestrzennego. Dalsze z usprawnień proponowanych w Kodeksie sprowadza się do poszerzenia zakresu instytucji zgłoszenia zamierzeń budowlanych w miejsce obowiązku ubiegania się o pozwolenie budowlane. W konsekwencji, budowa takich obiektów jak domy jednorodzinne nie będzie już dłużej wymagać wszczęcia czasochłonnej procedury administracyjnej. Warto również wspomnieć o planach utworzenia Krajowego Rejestru Budowlanego, w którym mają być gromadzone elektroniczne dane o sytuacji prawno-przestrzennej oraz zabudowie każdej działki ewidencyjnej. W rezultacie, istotne dla deweloperów i inwestorów dane staną się znacznie łatwiej dostępne. Niektóre z postanowień Kodeksu budzą jednakże szereg wątpliwości pośród profesjonalistów zaangażowanych na rynku nieruchomościowym. W szczególności, nowa regulacja podatku od nieruchomości, zwiększająca stawki podatkowe od niezabudowanych nieruchomości położonych w obrębie terenów przeznaczonych na zabudowę, tworzyć będzie nieuzasadniony nacisk ekonomiczny na ich właścicieli. Niezależnie od powyższego, wprowadzenie Kodeksu do obiegu prawnego jest oczekiwane przez rynek oraz postrzegane jako istotne starania nakierowane na uporządkowanie zdeorganizowanych oraz często niesprecyzowanych przepisów polskiego prawa planistycznego oraz budowlanego. Przewiduje się, że Kodeks wejdzie w życie pomiędzy rokiem 2018 a 2019.

PRAWO KORPORACYJNE

Ochrona wspólników mniejszościowych w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością

Nie każde wspólne przedsięwzięcie biznesowe jest podejmowane przez równych sobie partnerów. Niejednokrotnie są one rozpoczynane w celu pogodzenia wspólnych interesów podmiotów zajmujących różne pozycje na rynku.

W celu ochrony interesów słabszych stron takich przedsięwzięć, polskie prawo spółek umożliwia udziałowcom wprowadzanie do umów spółek z ograniczoną odpowiedzialnością szeregu instrumentów znacząco poprawiających ich sytuację. Przyszli partnerzy biznesowi mogą, na przykład, zdecydować się ustanowić w kapitale zakładowym udziały uprzywilejowane lub przyznać niektórym z nich osobiście konkretne prawa.

Udziały uprzywilejowane razem z inkorporowanymi w nich prawami mogą być przeniesione na podmiot trzeci, jeżeli dotychczasowy udziałowiec zdecyduje się je sprzedać, natomiast osobiście przyznane prawa są przypisane wyłącznie konkretnemu podmiotowi.

W przypadku praw przyznanych osobiście, często stosowanym rozwiązaniem jest przyznanie wspólnikowi uprawnienia do powołania jednego lub więcej członków zarządu. Można więc ukształtować takie uprawnienie w ten sposób, że wspólnik ma prawo powołać wiceprezesa zarządu razem z dwoma innymi członkami, jednakże w żadnym wypadku nie może on samodzielnie być uprawnionym do powołania całego zarządu z pominięciem pozostałych udziałowców. Podobnie, wspólnikowi można przyznać jedynie prawo wskazania kandydatów na stanowiska w organach spółki. Z drugiej strony, udziałowiec może też być uprawniony do odwołania członka zarządu bez względu na ograniczenia pozostałych wspólników istniejące w umowie spółki w tym zakresie.

Inne uprawnienia przyznane mniejszościowym udziałowcom mogą mieć na celu zwiększenie w przyszłości ich uczestnictwa w przedsięwzięciu. W szczególności, takie zamierzenie może być zrealizowane przez przyznanie wspólnikowi prawa do objęcia nowych udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym bądź też prawa pierwokupu w stosunku do udziałów, które inni wspólnicy zamierzają sprzedać. Środków ochrony wspólników mniejszościowych jest wiele, a ich treść jest zależna jedynie od wzajemnych ustaleń pomiędzy udziałowcami. Jednakże przygotowując umowę spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, należy pamiętać, że tego rodzaju środki, jako autorytatywnie przywilejujące konkretnego wspólnika, muszą jednocześnie respektować prawa pozostałych udziałowców oraz obecnych i przyszłych wierzycieli spółki.

SPORY SĄDOWE

Orzeczenia sądowe z państw członkowskich UE wykonalne w Polsce bez nadania klauzuli wykonalności

Orzeczenia sądowe, ugody sądowe i dokumenty urzędowe wydane i wykonalne w jednym z państw członkowskich Unii Europejskiej nie będą wymagały uzyskania w polskim sądzie klauzuli wykonalności. Dokumenty te będą traktowane w naszym kraju jako tytuły wykonawcze i będą uprawniały do wszczęcia egzekucji przeciwko dłużnikowi w Polsce. Taki jest cel projektu nowelizacji kodeksu postępowania cywilnego, którego autorem jest resort sprawiedliwości.

Nowelizacja jest konieczna, gdyż Parlament Europejski i Rada przyjęły w 2012 r. dwa rozporządzenia dotyczące uznawania orzeczeń sądowych w sprawach cywilnych. Zaczną one obowiązywać od stycznia 2015 roku.

Rozporządzenia unijne są stosowane wprost, a więc nie wymagają implementacji do krajowego porządku prawnego. Mimo to resort sprawiedliwości uznał, iż wystąpiła „konieczność przyjęcia dodatkowych (uzupełniających) rozwiązań proceduralnych niezbędnych do ich efektywnego stosowania w Polsce”.

PRAWO PODATKOWE

Ministerstwo Finansów podejmuje kolejne wysiłki w celu zwiększenia skuteczności kontroli cen transferowych

Ministerstwo Finansów podejmuje kolejne kroki w celu usprawnienia kontroli cen transferowych – w ramach struktur ministerialnych ma zostać powołany specjalny zespół, którego działania skupią się na kontroli podmiotów powiązanych. Prace zespołu będą się koncentrować na zapewnieniu efektywnego współdziałania organów w zakresie kontroli cen transferowych. Ministerstwo planuje podjąć kroki w celu podniesienia skuteczności przepływu informacji w ramach administracji podatkowej.

Powołanie wyspecjalizowanego zespołu świadczy o tym, że obszar cen transferowych stanowi szczególnie i coraz istotniejszy obszar zainteresowań organów podatkowych. Niewątpliwie, należy spodziewać się, że aparat skarbowy będzie dysponował coraz lepszymi narzędziami do weryfikacji tego zagadnienia. W szczególności, oczekiwanym efektem prowadzonych działań jest identyfikacja, gromadzenie danych i ich analiza dotycząca powiązań między poszczególnymi podmiotami (także na szczeblu międzynarodowym) oraz coraz sprawniejsza ocena prawidłowości metodologii ustalania cen transakcyjnych między nimi.

W sprawie zagadnień związanych z cenami transferowymi, prosimy o kontakt z naszym zespołem podatkowym.

ZAMÓWIENIA PUBLICZNE

Nowe dyrektywy unijne - duże zmiany w zamówieniach publicznych

W dniu 28 marca w Dzienniku Urzędowym UE zostały opublikowane trzy nowe dyrektywy unijne dotyczące zamówień publicznych, które Polska musi implementować do 18 kwietnia 2016 roku tj.:

- dyrektywa 2014/24/UE w sprawie zamówień publicznych,
- dyrektywa 2014/25/UE w sprawie udzielania zamówień przez podmioty działające w sektorach gospodarki wodnej, energetyki, transportu i usług pocztowych, oraz
- dyrektywa 2014/23/UE w sprawie udzielania koncesji.

Dyrektywy mają z założenia uprościć i przyspieszyć proces udzielania zamówień publicznych. Największe zmiany wprowadza dyrektywa 2014/24/UE, w tym dość istotne zmiany dotyczące podwykonawców.

Obecne brzmienie przepisów ustawy z dnia 29 stycznia 2004 roku Prawo zamówień publicznych wprowadza swoisty dualizm w zakresie podmiotów trzecich za pomocą których wykonawca zamierza realizować zamówienie, tj. aktualnie możemy wyróżnić podmioty trzecie, za pomocą których wykonawca zamierza wykazać, że spełnia warunki postępowania, które jednak w rzeczywistości nigdy nie staną się podwykonawcami oraz podmioty trzecie, które są podwykonawcami i które będą realizować jakąś część zamówienia i od których, w związku z tym, można, na podstawie art. 3 ust. 4 Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 19 lutego 2013 r. *w sprawie rodzajów dokumentów, jakich może żądać zamawiający od wykonawcy oraz form, w jakich te dokumenty mogą być składane*, żądać wszystkich dokumentów wykazujących brak podstaw do wykluczenia.

Natomiast zgodnie z Dyrektywą 2014/24/UE w sytuacji, gdy wykonawca będzie polegać na potencjale podmiotów trzecich (zarówno w sytuacji, gdy będą one działać jako podwykonawcy lub nie) konieczne będzie wykazanie, że podmioty te nie podlegają wykluczeniu. Co więcej, jeśli wykonawca będzie polegał na zdolnościach innych podmiotów w odniesieniu do kryteriów dotyczących sytuacji ekonomicznej i finansowej, zamawiający będzie mógł wymagać od wykonawcy i tych podmiotów solidarnej odpowiedzialności za realizację zamówienia.

Jak widać zakres przewidzianych modyfikacji jest bardzo szeroki i z pewnością doprowadzi do istotnych zmian Prawa zamówień publicznych a według niektórych opinii do uchwalenia całkiem nowej ustawy prawo zamówień publicznych.

Nasi specjaliści:

**NIERUCHOMOŚCI
FUZJE I PRZEJĘCIA**

Adwokat, Partner Zarządzający

Pedro Saavedra

T +48 22 540 61 22

pedro.saavedra@garrigues.com**NIERUCHOMOŚCI**

Adwokat

Adriana Andrzejewska

T +48 22 540 61 15

adriana.andrzejewska@garrigues.com**PRAWO KORPORACYJNE
PRAWO KONTRAKTÓW
FUZJE I PRZEJĘCIA**

Adwokat

Maciej Gaca, LL.M

T +48 22 540 61 20

maciej.gaca@garrigues.com**PRAWO PRACY
SPORY SĄDOWE**

Adwokat

Eliza Głuszko

T +48 22 540 61 16

eliza.głuszko@garrigues.com**PODATKI**

Doradca podatkowy

Agnieszka Kobak

T +48 22 540 61 62

agnieszka.kobak@garrigues.com**ZAMÓWIENIA PUBLICZNE**

Adwokat

David Jelicz

T +48 22 540 61 11

david.jelicz@garrigues.com**PRAWO BANKOWE,
RYNKI KAPITAŁOWE**

Radca prawny

Mateusz Przygodzki

T +48 22 540 61 25

mateusz.przygodzki@garrigues.com

Śledź nas na:

