Tarcza Antykryzysowa – nieruchomości i proces budowlany

Prowadzenie robót budowlanych w związku z COVID-19 | postępowania administracyjne

Wyłączenie stosowania ustaw przy budowie związanej z przeciwdziałaniem COVID-19

Do projektowania, budowy, przebudowy, remontu, utrzymania i rozbiórki obiektów budowlanych, w tym zmiany sposobu użytkowania, w związku z przeciwdziałaniem COVID-19, **nie stosuje się przepisów ustawy Prawo budowlane, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami** (art. 12 ust. 1 ustawy).

Prowadzenie robót budowlanych w związku z przeciwdziałaniem COVID-19

W przypadku prowadzenia robót budowlanych objętych wyłączeniem **należy niezwłocznie poinformować organ administracji architektoniczno-budowlanej** o rodzaju, zakresie i sposobie wykonywania robót budowlanych oraz terminie ich rozpoczęcia również, jeżeli nastąpiły przed dniem wejścia w życie ustawy. W stosunku do robót budowlanych powodujących zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, **organ administracji architektoniczno-budowlanej ustala wymagania dotyczące niezbędnych zabezpieczeń** ich prowadzenia. Ponadto, jeżeli wymagane jest uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, inwestor jest obowiązany zapewnić **objęcie kierownictwa oraz nadzoru nad tymi robotami** przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia (art. 12 i art. 31d ustawy).

Zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części w związku z przeciwdziałaniem COVID-19

W przypadku zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części w związku z przeciwdziałaniem COVID-19 **należy poinformować organ administracji architektoniczno-budowlanej o dotychczasowym i zamierzonym sposobie użytkowania** również, jeżeli nastąpiły przed dniem wejścia w życie ustawy (art. 12 i art. 31d ustawy).

Zawieszenie i wstrzymanie rozpoczęcia biegu terminów procesowych i sądowych

W okresie stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii, **bieg terminów procesowych i sądowych nie rozpoczyna się, a rozpoczęty ulega zawieszeniu** m.in. w:

- postępowaniach sądowych, w tym sądowo-administracyjnych,
- postępowaniach administracyjnych,

a więc również postępowań w sprawie o wydanie decyzji niezbędnych w procesie inwestycyjnym: decyzji środowiskowych, decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o pozwoleniu na budowę i użytkowanie (art. 15 zzs ustawy).

Eksperci kancelarii WKB są do Państwa dyspozycji.
Kontakt: Anna Wyrzykowska, anna.wyrzykowska@wkb.pl

Przekazywanie wykonywania działań administracji publicznej wskutek niezdolności w czasie epidemii

W przypadku, gdy w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii urząd administracji publicznej lub inny podmiot wykonujący zadania publiczne (z wyłączeniem urzędów naczelnych i centralnych organów władzy publicznej) stanie się niezdolny do wykonywania zadań w całości albo w części, **wojewoda może powierzyć wykonywanie jego zadań innemu urzędowi administracji publicznej lub podmiotowi wykonującemu zadania publiczne spełniającemu kryteria ustawowe**. Urząd, któremu powierzono wykonywanie zadań wykonuje je na koszt urzędu niezdolnego do ich wykonywania (art. 15zzy ustawy).

Podatki i opłaty

Użytkownie wieczyste

Opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego oraz opłatę z tytułu przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności należną za 2020 r. wnosi się w terminie do dnia 30 czerwca 2020 r. Jednocześnie termin na wniesienie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego może ulec przedłużeniu (art. 15j ustawy oraz art. 53 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów).

Zwolnienia z podatków od nieruchomości

Rada gminy może wprowadzić za część roku 2020 zwolnienia z podatku od nieruchomości: gruntów, budynków i budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, wskazanym grupom przedsiębiorców, którzy ponieśli negatywne konsekwencje ekonomiczne z powodu COVID-19. Na podstawie stosownej uchwały, **rada gminy może także przedłużyć terminy płatności poszczególnych rat podatku od nieruchomości** nie dłużej jednak niż do dnia 30 września 2020 r. (art. 15 p oraz 15q ustawy).Prowadzenie robót budowlanych w związku z przeciwdziałaniem COVID-19

Ulgi w płatnościach wynikających z ustawy o gospodarce nieruchomościami

Należności pieniężne przypadające Skarbowi Państwa z tytułu oddania nieruchomości w najem, dzierżawę lub użytkowanie, przypadające za okres stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, mogą być **umarzane w całości albo w części, lub ich spłata może być odraczana lub rozkładana na raty przez starostę lub prezydenta miasta na prawach powiatu**. Wskazane organy na wniosek podmiotu, który poniósł negatywne konsekwencje ekonomiczne z powodu COVID-19, mogą również odstąpić od dochodzenia takich należności (art. 15zzze ustawy).

Eksperci kancelarii WKB są do Państwa dyspozycji.
Kontakt: Anna Wyrzykowska, anna.wyrzykowska@wkb.pl

Umowy najmu

Częściowe zniesienie zakazu handlu w niedziele

W okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii oraz w okresie 30 dni następujących po ich odwołaniu **zakaz handlu** oraz czynności związanych z handlem, a także zakaz powierzania pracownikowi lub zatrudnionemu wykonywania pracy w handlu lub czynności związanych z handlem, **nie obowiązuje w niedziele w zakresie wykonywania czynności związanych z handlem, polegających na rozładowywaniu, przyjmowaniu i ekspozycji towarów pierwszej potrzeby** oraz powierzania pracownikowi lub zatrudnionemu wykonywania takich czynności. Zwolnienie **nie dotyczy niedziel, w które przypada święto** (art. 15i ustawy).

Czasowe wygaśnięcie zobowiązań stron umów w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2

W okresie obowiązywania zakazu prowadzenia działalności w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2, **wygasają wzajemne zobowiązania stron umowy najmu, dzierżawy lub innej podobnej umowy, przez którą dochodzi do oddania do używania powierzchni handlowej**. W terminie 3 miesięcy od dnia zniesienia zakazu, uprawniony do używania powierzchni handlowej powinien złożyć udostępniającemu bezwarunkową i wiążącą **ofertę woli przedłużenia obowiązywania umowy na dotychczasowych warunkach o okres obowiązywania zakazu przedłużony o sześć miesięcy**. Jeżeli oferta nie zostanie złożona w powyższym terminie, po jego upływie oddającego do używania nie wiąże postanowienie o wygaśnięciu zobowiązań stron co oznacza, że może on dochodzić od uprawnionego do korzystania zapłaty zaległych kwot (art. 15ze ustawy).

Przedłużenie okresu najmu do dnia 30 czerwca 2020 r.

W przypadku umów najmu lokali zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, których okres obowiązywania upływa po tym dniu a przed dniem 30 czerwca 2020 r., **umowa ulega przedłużeniu do dnia 30 czerwca 2020 r**. Przedłużenie umowy następuje **na warunkach dotychczasowych, na podstawie oświadczenia woli najemcy złożonego wynajmującemu najpóźniej w dniu upływu czasu obowiązywania tej umowy.** Regulacja nie znajdzie zastosowania w przypadku zwłoki najemcy z zapłatą płatności wynikających z umowy za co najmniej jeden okres rozliczeniowy lub innego naruszenia postanowień umowy. Analogiczna regulacja obowiązuje w odniesieniu do części umów najmu lokalu mieszkalnego (art. 31s oraz 31u ustawy).

Ograniczone możliwości wypowiedzenia umowy najmu lub wysokości czynszu do dnia 30 czerwca 2020 r.

W okresie do dnia 30 czerwca 2020 r. wynajmujący nie może wypowiedzieć najemcy umowy najmu lub wysokości czynszu. Regulacja nie znajdzie zastosowana m.in. w przypadku naruszenia przez najemcę postanowień umowy najmu lub przepisów prawa dotyczących sposobu używa tego lokalu lub konieczności rozbiórki lub remontu budynku, w którym znajduje się ten lokal (art. 31t ustawy).

Eksperci kancelarii WKB są do Państwa dyspozycji.
Kontakt: Anna Wyrzykowska, anna.wyrzykowska@wkb.pl