



**Izabela Kisłow-Bisztrai**  
Radca prawny (PL)

tel.: +48 608 780 923  
tel.: +36 702 034 904  
email: izabela.kislow@bisztrai.com  
email: iza.kislow@gazeta.pl

**dr. Bisztrai Gábor**  
Adwokat (HU)

tel.: +36 30 372 3813  
email: gabor.bisztrai@avocat.hu  
email: gabor.bisztrai@bisztrai.com

**Bisztrai Ugyvédi Iroda**  
Capital Square, III. em.  
Váci út 76, HU-1133 Budapest

### Szanowni Państwo,

przekazujemy w Państwa ręce czwarty w tym roku numer informatora prawnego nt. ostatnich zmian w prawie polskim, który przygotowany został przez Zespół naszej Kancelarii. W najnowszym Newsletterze Polska piszemy o **nowej ustawie deweloperskiej, ustawie o timeshare, planach zaostżenia kar za nielegalne zatrudnianie cudzoziemców oraz wprowadzenia jednolitego patentu europejskiego**. Mamy nadzieję, że informacje w nim zawarte będą mogli Państwo wykorzystać w bezpiecznym prowadzeniu biznesu. Zapraszamy także na naszą stronę internetową [www.bisztrai.com](http://www.bisztrai.com), gdzie w rubryce Centrum Prasowe zamieszczane będziemy publikacje dotyczące trudnych, a przez to interesujących zagadnień prawnych związanych z Państwa działalnością.

Z poważaniem,

Izabela Kisłow-Bisztrai  
Radca prawny (PL)

dr. Gábor Bisztrai  
Adwokat (HU)

### Nowa ustawa deweloperska

29 kwietnia 2012r. weszła w życie ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, potocznie określana jako ustawa deweloperska. Celem przyświecającym jej przyjęciu było zapewnienie ochrony osobom nabywającym lokal lub dom jednorodzinny przed nieuczciwymi praktykami lub upadłością dewelopera.

Nowa ustawa zobowiązuje dewelopera do utworzenia w banku rachunku powierniczego na rzecz klienta. Na rachunku tym gromadzone będą pieniądze nabywców przeznaczone na zakup nieruchomości. Rachunek ten, w zależności od preferencji dewelopera, może przyjąć formę konta zamkniętego lub otwartego. W przypadku rachunku powierniczego otwartego, wypłata zgromadzonych środków deweloperowi następować będzie stopniowo, w miarę realizacji kolejnych etapów robót budowlanych. Nad zgodnością postępów prac budowlanych z harmonogramem określonym w umowie czuwać będzie bank prowadzący rachunek. Istotą rachunku zamkniętego jest wypłata pieniędzy dopiero po zrealizowaniu całej inwestycji. Do tego czasu deweloper nie ma dostępu do środków zgromadzonych na rachunku zamkniętym. **Konsekwencją wprowadzenia rachunku powierniczego jest konieczność dysponowania przez dewelopera własnym kapitałem lub kredytem na realizację inwestycji, przynajmniej w początkowych etapach inwestycji.**

Dla klienta rachunek powierniczy stanowi zabezpieczenie na wypadek upadłości sprzedawcy-



dewelopera. W przypadku ogłoszenia upadłości dewelopera, pieniądze zgromadzone na rachunku powierniczym (zarówno zamkniętym, jak i otwartym) stanowią odrębną masę upadłości, niezależną od majątku samego dewelopera. Zgromadzenie nabywców podejmie w takiej sytuacji uchwałę co do zaspokojenia się ze środków znajdujących się na rachunkach powierniczych albo kontynuacji inwestycji dewelopera przez zarządcę lub syndyka. **W praktyce oznacza to, że syndyk nie będzie mógł pokryć ze środków zgromadzonych na rachunkach powierniczych długów dewelopera.** Środki te będą mogli przejąć niedoszli nabywcy i dokończyć inwestycję. Warto zaznaczyć, że obowiązek założenia rachunku powierniczego dotyczy tylko deweloperów, którzy ogłosili sprzedaż nieruchomości po 29 kwietnia 2012 r.

Zgodnie z nowymi przepisami, **umowa deweloperska musi być zawarta w formie aktu notarialnego.** Wynagrodzenie notariusza oraz koszty związane z postępowaniem wieczystoksięgowym ponoszą w równych częściach deweloper i nabywca. Ustawa deweloperska szczegółowo określa elementy, które powinny znaleźć się w umowie. Sprzedawca jest zobowiązany m.in. podać szczegółowy harmonogram prac budowlanych oraz terminy przekazywania wypłat. W umowie powinien być określony również zakres i standard prac wykończeniowych, do których zobowiązuje się deweloper oraz termin przeniesienia na nabywcę prawa własności.

Częścią umowy deweloperskiej jest również prospekt informacyjny, do przygotowania którego ustawa zobowiązuje dewelopera rozpoczynającego sprzedaż. Prospekt ten powinien być udostępniony osobie zainteresowanej zawarciem umowy deweloperskiej na jej żądanie. Deweloper jest zobowiązany podać szczegółowe informacje dotyczące m.in. swojej sytuacji finansowej i doświadczenia, a także informacje o planowanej inwestycji i konkretnej nieruchomości. **Prospekt informacyjny stanowi ułatwienie dla klienta, który nie będzie już musiał samodzielnie sprawdzać ksiąg wieczystych i rejestrów gruntów.** W prospekcie deweloper będzie musiał podać informacje o planowanych inwestycjach w promieniu 1 km od nieruchomości, takich jak: budowa dróg, wysypisk czy cmentarzy.

Nowa ustawa reguluje także możliwość odstąpienia od umowy deweloperskiej. Nabywca ma prawo do odstąpienia od umowy w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia, m.in. jeżeli deweloper nie zawarł w niej

wszystkich wymaganych elementów, lub – co ważne – gdy deweloper nie dostarczył prawidłowego prospektu informacyjnego, jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy, jeżeli nabywca nie dokona wpłaty w terminie lub wysokości określonej w umowie deweloperskiej lub w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawo własności.

Nowe rozwiązania wprowadzają tym samym wiele nowych, dodatkowych i kosztownych wymagań względem deweloperów. Wpłyne to prawdopodobnie na wzrost cen mieszkań na rynku pierwotnym nieruchomości.

#### Nowa ustawa o timeshare w Polsce

Od 28 kwietnia 2012 r. obowiązuje w Polsce ustawa o timeshare, która reguluje zasady czasowego korzystania z nieruchomości wypoczynkowych zgodnie z ujednoliconymi zasadami unijnymi.

Timeshare jest instytucją popularną w branży turystycznej jako alternatywa dla nabywania drogich nieruchomości wakacyjnych. Oznacza prawo do korzystania z miejsca zakwaterowania w określonych, regularnie powtarzających się odstępach czasu w każdym roku. Podpisując umowę timeshare, nabywca zyskuje możliwość spędzania wolnego czasu w ulubionym miejscu bez konieczności nabywania nieruchomości lub każdorazowego korzystania z usług agencji turystycznych – przykładowo przez okres 3 lat w każdym 30. tygodniu roku - w zamian za określoną opłatę. Miejscem zakwaterowania może być hotel, pensjonat, a nawet przyczepa kempingowa czy miejsce na statku pasażerskim. Warto podkreślić, że nabywca nie uzyskuje prawa własności, a jedynie prawo do korzystania z określonego miejsca zakwaterowania.

Instytucja timeshare istnieje w prawie polskim już od 2000 r., ale nowa ustawa stanowi pierwszy kompleksowy akt prawny, określający prawa i obowiązki stron stosunku timeshare. Nowe standardy mają na celu wzmocnienie pozycji nabywcy wspomnianego prawa tj. konsumenta. Ustawa obniża minimalny okres czasu, na jaki można zawrzeć umowę timeshare - z 3 lat na 1 rok. Przedłuża jednocześnie do 14 dni okres, w ciągu którego nabywca ma prawo odstąpić od podpisanej umowy bez podania przyczyny. Termin ten w określonych przypadkach może ulec przedłużeniu nawet do roku. Istotną zmianą w



stosunku do dotychczasowych rozwiązań jest zakaz obciążania konsumenta jakimikolwiek kosztami w razie skorzystania przez niego z prawa do odstąpienia od umowy w przewidzianym przez ustawę terminie.

Nowa ustawa nakłada na przedsiębiorcę obowiązki w zakresie dostarczenia klientowi przed zawarciem umowy dokładnych informacji o przedsiębiorcy i jego usługach, nieruchomości lub innych obiektach w miejscu zakwaterowania, a także informacje o prawach nabywcy. Przez cały czas trwania umowy przedsiębiorca jest zobowiązany także na własny koszt utrzymywać miejsce zakwaterowania w takim stanie, w jakim znajdowało się w chwili jej podpisywania.

Pomimo szczegółowych regulacji ustawowych mających na celu ochronę konsumenta, powinien on przed podpisaniem umowy, na własną rękę zasięgnąć informacji o danym przedsiębiorcy. Powinien on także zabezpieczyć się przed możliwą zmianą otoczenia nieruchomości oraz zmianą warunków dojazdu do niej. W przypadku umów transgranicznych powinniśmy również starać się o sformułowanie umowy w języku polskim, aby uniknąć nieporozumień co do jej warunków, standardu nieruchomości czy innego obiektu, z którego będziemy korzystać.

#### Zaostrzenie kar za nielegalne zatrudnienie cudzoziemca

W Sejmie trwają prace nad przyjęciem ustawy wdrażającej do polskiego prawa przepisy unijne określające minimalną wysokość kar dla pracodawców nielegalnie zatrudniających cudzoziemców. Projekt ustawy o skutkach powierzania wykonywania pracy cudzoziemcom przebywającym wbrew przepisom na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej **odnosi się do nielegalnego zatrudniania obywateli państw trzecich, czyli cudzoziemców spoza Unii Europejskiej**. Celem nowych uregulowań jest m.in. ograniczenie skali nielegalnej imigracji poprzez zmniejszenie atrakcyjności zatrudniania nielegalnie przebywających cudzoziemców. Do najczęściej zatrudnianych w Polsce cudzoziemców należą Ukraińcy, Chińczycy, Wietnamczycy, Białorusini, choć zdarzają się także obywatele takich państw jak Filipiny, Tajlandia czy Nepal.

Nielegalne zatrudnianie cudzoziemców jest niedozwolone również w myśl obecnie obowiązujących przepisów. Zgodnie z ustawą o promocji zatrudnienia i instytucjach rynku pracy z 2004 r., zarówno powierzenie

cudzoziemcowi nielegalnego wykonywania pracy, jak i nielegalne wykonywanie pracy przez cudzoziemca stanowi wykroczenie. Czyn popełniony przez osobę działającą w imieniu pracodawcy jest zagrożony karą grzywny w wysokości od 3.000 do 5.000 zł, zaś cudzoziemcowi grozi grzywna od 1.000 do 5.000 zł, a ponadto obowiązek opuszczenia lub wydalenie z terytorium RP.

**Nowa ustawa zaostrzy odpowiedzialność za nielegalne zatrudnianie cudzoziemców - wprowadzi obok kar finansowych również odpowiedzialność karną pracodawcy.** Nałoży ponadto na pracodawcę liczne obowiązki w związku z zatrudnieniem cudzoziemca, m.in. obowiązek sprawdzenia dokumentu stwierdzającego legalność jego pobytu w Polsce oraz przechowywania kopii tego dokumentu przez cały czas obowiązywania umowy o pracę. O fakcie zatrudnienia cudzoziemca będzie trzeba powiadomić Zakład Ubezpieczeń Społecznych, który przekaze odpowiednią informację do Państwowej Inspekcji Pracy i Straży Granicznej.

Oprócz dotychczas funkcjonujących kar finansowych, projekt ustawy wprowadza karę ograniczenia wolności oraz pozbawienia wolności do lat 3. **Sąd będzie mógł ponadto orzec dodatkowe sankcje: wykluczenie z postępowań o udzielanie zamówień publicznych (na okres jednego roku), pozbawienie dostępu do pomocy publicznej, w tym funduszy unijnych (na okres trzech lat) oraz obowiązek zwrotu uzyskanej pomocy publicznej lub otrzymanych dotacji.** Wynagrodzenia wypłaconego nielegalnie pracującemu cudzoziemcowi nie będzie można zaliczyć do kosztów uzyskania przychodu.

W myśl przygotowywanej ustawy, nielegalnie zatrudniony cudzoziemiec, który został wydany z Polski, będzie mógł wystąpić o wypłatę zaległego wynagrodzenia. Ustawa przewiduje domniemanie uzgodnionego wynagrodzenia w wysokości trzykrotności minimalnego wynagrodzenia za pracę. Do wypłaty zasądzonego przez sąd wynagrodzenia ustawa zobowiązuje solidarnie zarówno głównego wykonawcę, jak i podwykonawcę, który pośredniczył między wykonawcą a przedsiębiorcą powierzającym pracę cudzoziemcowi. Razem poniosą oni również koszty wydalenia cudzoziemca i koszty zapłaty kary grzywny za zatrudnianie bez ważnego dokumentu.

#### Kontrowersje wokół jednolitego patentu europejskiego

Prace nad utworzeniem jednolitego systemu patentowego trwają w ramach Wspólnot Europejskich od 30



lat. Projektowany system jednolitego patentu składa się z trzech aktów prawnych, tj. z rozporządzenia w sprawie patentu jednolitego, rozporządzenia w sprawie tłumaczeń patentu jednolitego oraz umowy międzynarodowej o Jednolitym Sądzie Patentowym.

Dokumenty te znajdują się na różnym etapie prac legislacyjnych. Projekty obu rozporządzeń zostały już uzgodnione w Radzie UE w ramach tzw. procedury wzmocnionej współpracy. Jest to mechanizm wyjątkowy, pozwalający na podjęcie działań w obrębie tylko części państw UE, pomimo braku porozumienia na poziomie ogólnoeuropejskim. Do wzmocnionej współpracy w zakresie jednolitego patentu przystąpiło 25 państw UE, z wyjątkiem Hiszpanii i Włoch. Projekty rozporządzeń zostały przekazane Parlamentowi Europejskiemu i będą poddane pod głosowanie plenarne. Najmniej zaawansowane są prace nad projektem umowy o Jednolitym Sądzie Patentowym. Wciąż trwają negocjacje w sprawie lokalizacji siedziby centralnego oddziału Jednolitego Sądu. Wiadomo jednak, że sąd odwoławczy będzie znajdował się w Luksemburgu, a Centrum Mediacji i Arbitrażu w Lizbonie i Lublanie.

**Obecnie ochronę praw patentowych w Unii Europejskiej można uzyskać za pomocą patentu krajowego, wydawanego w konkretnym państwie członkowskim lub za pomocą patentu europejskiego o jednolitym skutku, wydawanego przez Europejski Urząd Patentowy.** Posiadacz patentu europejskiego, który chciałby uzyskać ochronę prawną swojego wynalazku w innych państwach członkowskich, ubiega się o jego zatwierdzenie osobno w każdym państwie. Składa w tym celu w urzędzie patentowym danego państwa tłumaczenie patentu oraz uiszcza opłatę. Obecnie sprawy naruszenia zarówno patentu krajowego, jak i europejskiego patentu o jednolitym skutku, rozstrzygają właściwe organy krajowe.

Prace nad stworzeniem jednolitego patentu europejskiego mają na celu zmniejszenie opłat związanych z koniecznością dokonywania tłumaczeń oraz wnoszenia opłat oddzielnie w każdym państwie członkowskim. **Nowy jednolity patent ma obowiązywać automatycznie we wszystkich państwach UE. Wniosek składany do Europejskiego Urzędu Patentowego będzie tłumaczony na jeden z trzech języków (francuski, angielski, niemiecki). Sprawy związane z naruszeniem ochrony patentowej będą rozpatrywane przez Jednolity Sąd Patentowy, który zostanie uruchomiony w Anglii, we Francji lub w**

**Niemczech i będzie procesował w języku angielskim, francuskim lub niemieckim.**

Polskie środowisko akademickie, rzecznicy patentowi oraz prawnicy zwracają uwagę, że rozwiązania wiążące się z przyjęciem jednolitego patentu nie są korzystne dla polskich przedsiębiorców i polskiej gospodarki. Polska Izba Rzeczników Patentowych alarmuje, że w Polsce będą obowiązywać dokumenty patentowe wystawione w obcych językach, a **koszty tłumaczeń dotychczas ponoszone przez właścicieli patentów zostaną przeniesione na polskich przedsiębiorców i instytucje naukowo-badawcze.** Podkreśla się ponadto, że w przypadku pozwania o naruszenie patentu, polscy przedsiębiorcy będą zmuszeni do prowadzenia sporów przed sądem znajdującym się poza Polską, w języku obcym i w oparciu o materiał dowodowy w języku obcym, co będzie oznaczało znaczny wzrost kosztów sądowych i kosztów pomocy prawnej dla polskich przedsiębiorców.

Reasumując koszty uzyskania ochrony patentowej w UE spadną z pewnością dla przedsiębiorców anglo-, francusko- i niemieckojęzycznych. Dla tych przedsiębiorców patenty zarejestrowane w Europejskim Urzędzie Patentowym będą łatwo dostępne i zrozumiałe i nie będą wiązały się z dodatkowymi kosztami tłumaczenia. Polscy przedsiębiorcy będą jednak zmuszeni na własny koszt tłumaczyć na język polski wszystkie opisy patentowe ze swojej dziedziny, aby przypadkiem nie naruszyć rozwiązań chronionych przez jednolity patent unijny i nie narazić się na postępowanie przed zagranicznym Jednolitym Sądem Patentowym.

\*\*\*\*

*kwiecień, 2012 roku*

*Zespół Kancelarii Adwokackiej Bisztrai*

*Celem niniejszego Newslettera jest jedynie naświetlenie zmian w prawie polskim. Pomimo najściślej praktycznego nastawienia teksty w nim zawarte nie są opiniami prawnymi, które mogłyby być wykorzystane wprost i bez dodatkowej weryfikacji stanu faktycznego. Mogą Państwo korzystać z niniejszych publikacji do własnego użytku pod warunkiem zachowania informacji o autorze oraz źródle jej pochodzenia. W razie jakichkolwiek szczegółowych pytań lub jeżeli chcą Państwo podzielić się z nami swoimi uwagami prosimy o bezpośredni kontakt z naszymi prawnikami.*