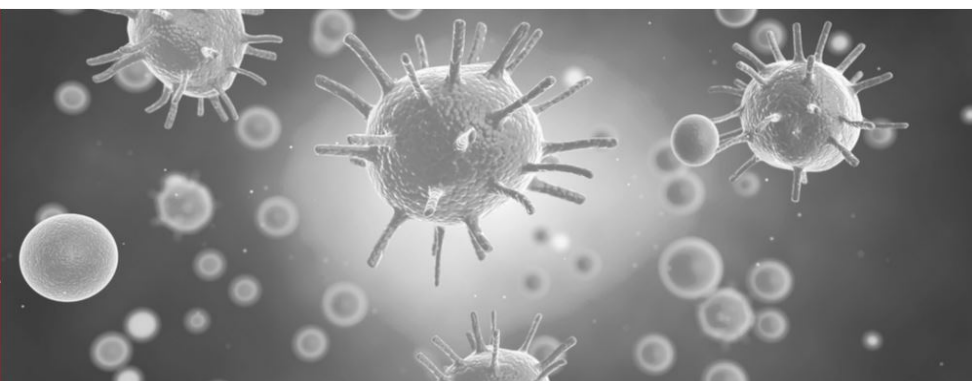


## KORONAWIRUS ALERT

24/7



## Wsparcie biznesu 24/7 w dobie pandemii koronawirusa

**NIERUCHOMOŚCI | zmiany | ograniczenia | obowiązki | niezbędne informacje**

13.03.2020 (wraz ze zmianami na dzień 20.03.2020)

### Co trzeba wiedzieć najpierw?

- **od 28 lutego 2020 r.** zakażenie koronawirusem zostało **objęte przepisami** ustawy z 5 grudnia 2008 r. o **zapobieganiu oraz zwalczaniu zakażeń i chorób zakaźnych u ludzi**:
  - ✓ rozporządzenie Ministra Zdrowia z 27 lutego 2020 r. w sprawie zakażenia koronawirusem SARS-CoV 2
- **od 8 marca 2020 r.** obowiązuje ustawa z 2 marca 2020 r. o **szczególnych rozwiązaniach** związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych:
  - ✓ w rozumieniu ustawy **przeciwdziałaniem COVID-19 (koronawirusowi)** są **wszelkie czynności** związane ze zwalczaniem zakażenia | zapobieganiem rozprzestrzenianiu się | profilaktyką | zwalczaniem skutków koronawirusa
  - ✓ ograniczenia przewidziane w ustawie obowiązują przez 180 dni | **do 4 września 2020 r.**
- **od 14 marca 2020 r. do odwołania** na obszarze **całego kraju** został ogłoszony **stan zagrożenia epidemicznego** w związku z zakażeniami koronawirusem:
  - ✓ rozporządzenie Ministra Zdrowia z 13 marca 2020 r. w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu zagrożenia epidemicznego (zmienione 14 marca 2020 r.)
  - ✓ **mogą** zostać wydane **kolejne rozporządzenia** związane z pandemią koronawirusa
- w drodze **rozporządzeń | aktów prawa miejscowego | obwieszczeń | decyzji administracyjnych (poleceń)** mogą być wprowadzane oraz nakładane **ograniczenia | obowiązki | nakazy | zakazy** związane z **nieruchomościami**

- obowiązki | nakazy | zakazy kierowane do właścicieli | zarządców | najemców | użytkowników nieruchomości związane ze zwalczaniem koronawirusa podlegają **egzekucji administracyjnej** | ich nieprzestrzeganie może stanowić **wykroczenie** lub **przestępstwo**

## Jakie są podstawowe obowiązki | ograniczenia związane z nieruchomościami w czasie pandemii koronawirusa?

- właściciele | posiadacze | zarządzający nieruchomościami:
  - ✓ są obowiązani utrzymywać nieruchomości w **należyтым stanie higieniczno-sanitarnym** (w szczególności prowadzić prawidłową gospodarkę odpadami i ściekami | zwalczać gryzonie, insekty i szkodniki | usuwać padłe zwierzęta oraz odchody zwierząt z nieruchomości | jest to wyliczenie przykładowe – chodzi również o **wszelkie** inne **działania** mające na celu **zapobieganie koronawirusowi**)
- od 14 marca 2020 r. do odwołania na obszarze **całego kraju** obowiązuje **ograniczenie funkcjonowania** instytucji lub zakładów pracy polegające na:
  - ✓ **całkowitym zakazie** prowadzenia na **wszelkich nieruchomościach** działalności:
    - polegającej na przygotowywaniu i podawaniu **poiszków i napojów** gościom siedzącym przy stołach | gościom dokonującym własnego wyboru potraw z wystawionego menu – spożywanych na miejscu (PKD: 56.10.A), z **wyłączeniem** realizacji usług polegających na przygotowywaniu i podawaniu żywności **na wynos** | przygotowywaniu i dostarczaniu żywności | działalności restauracyjnej lub barowej prowadzonej w środkach transportu, wykonywanej przez oddzielne jednostki
    - związanej z organizacją | promocją | zarządzaniem **impresami**, takimi jak targi | wystawy | kongresy | konferencje | spotkania, w tym zarządzaniu | dostarczaniu pracowników do obsługi terenów | obiektów, w których te imprezy mają miejsce (PKD: 82.30.Z)
    - twórczej związanej z wszelkimi **zbiorowymi formami kultury | rozrywki** (PKD: 90.0)
    - związanej ze **sportem | rozrywkowej | rekreacyjnej** (PKD: 93.0), w szczególności polegającej na prowadzeniu miejsc spotkań | klubów, w tym klubów tanecznych | klubów nocnych | basenów | siłowni | klubów fitness
    - związanej z **projekcją filmów | nagrań wideo** w kinach | na otwartym powietrzu | w pozostałych miejscach oraz działalności klubów filmowych (PKD: 59.14.Z)
    - związanej z **konsumpcją i podawaniem napojów** (PKD: 56.30)
    - związanej z prowadzeniem **obiektów noclegowych turystycznych | miejsc krótkotrwałego zakwaterowania** (PKD: 55.20)
    - związanej z prowadzeniem **kasyn | z wyłączeniem** kasyn internetowych
    - **bibliotek | archiwów | muzeów** | pozostałej działalności związanej z kulturą (PKD: 91.0)
    - w zakresie **lecznictwa uzdrowiskowego** (w stosunku do nowych pacjentów rozpoczynających leczenie od 14 marca 2020 r.)
  - ✓ **całkowitym zakazie** – w **obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>** (w tym **centrach handlowych**):
    - **handlu detalicznego** przez najemców powierzchni handlowej, których **przeważająca działalność** polega na handlu wyrobami tekstylnymi | wyrobami odzieżowymi | obuwiem | wyrobami skórzanymi | meblami | sprzętem oświetleniowym | sprzętem radiowo-telewizyjnym | sprzętem gospodarstwa domowego | artykułami piśmiennymi | artykułami księgarskimi
    - prowadzenia **działalności gastronomicznej | rozrywkowej**
  - ✓ **ograniczeniu** wykonywania zadań przez urzędy **administracji publicznej** (jednostki wykonujące zadania o charakterze publicznym) do zadań niezbędnych dla **zapewnienia pomocy obywatelom** | zadań wykonywanych w sposób **wyłączający bezpośrednią obsługę interesantów**:
    - **szczegółowy rodzaj i formę ograniczeń** określa kierownik urzędu (jednostki) w drodze **ogłoszenia** w Biuletynie Informacji Publicznej | w siedzibie urzędu (jednostki)
    - ograniczenia mogą **opóźnić proces inwestycyjno-budowlany** | załatwianie **innych spraw**

urzędowych dotyczących nieruchomości

- ograniczenia mogą **wydłużyć postępowania administracyjne** dotyczące nieruchomości | co do zasady **nie będzie** to oznaczać beczynności organu ani przewlekłego prowadzenia postępowania | wybrane ograniczenia będą mogły uzasadniać **przywrócenie terminu** procesowego
- ✓ **zakazie** organizowania **zgromadzeń** (spontanicznych) na **otwartej przestrzeni** dostępnej dla nieokreślonych imiennie osób | **powyżej 50 osób**
- ✓ **zakazie** sprawowania **kultu religijnego** w miejscach publicznych, w tym w **budynkach i innych obiektach** kultu religijnego | **powyżej 50 osób**
- w związku z ogłoszonym już **stanem zagrożenia epidemicznego** | w przypadku ogłoszenia **stanu epidemii**, na obszarze określonym w rozporządzeniu wojewody | Ministra Zdrowia | Rady Ministrów można ustanowić **dalsze ograniczenia** | **obowiązki** | **nakazy** | **zakazy** związane z nieruchomościami:
  - ✓ obowiązek wykonania **zabiegów sanitarnych**, jeżeli wykonanie ich wiąże się z funkcjonowaniem **obiektów produkcyjnych** | **usługowych** | **handlowych** | **innych obiektów**
  - ✓ **nakaz udostępnienia nieruchomości** | **lokali** | **terenów do działań przeciwepidemicznych** przewidzianych planami przeciwepidemicznymi
  - ✓ czasowe **ograniczenie** określonych zakresów **działalności przedsiębiorców**
  - ✓ czasowe **ograniczenie korzystania z lokali** | **terenów** | obowiązek ich **zabezpieczenia**
  - ✓ nakaz **ewakuacji** w ustalonym czasie z określonych miejsc | terenów | obiektów
  - ✓ **nakaz** | **zakaz przebywania** w określonych miejscach | obiektach | na określonych obszarach
    - obecnie **nie zostały wydane** rozporządzenia wprowadzające powyższe ograniczenia | obowiązki | nakazy | zakazy
    - takie rozporządzenia **mogą zostać wydane** w kolejnych dniach
- właściciele | zarządcy | najemcy | użytkownicy nieruchomości mają **obowiązek** (na zasadach określonych szczegółowo w ustawie z 5 grudnia 2008 r. o zapobieganiu oraz zwalczaniu zakażeń i chorób zakaźnych u ludzi):
  - ✓ **stosowania się do nakazów** | **zakazów organów inspekcji sanitarnej** służących zapobieganiu | zwalczaniu koronawirusa
  - ✓ **udzielania danych** | **informacji** organom inspekcji sanitarnej | inspekcji ochrony środowiska | ośrodkom referencyjnym | instytutom badawczym
- organy inspekcji sanitarnej **mogą żądać** od właścicieli | zarządców | najemców | użytkowników nieruchomości **informacji o osobach zakażonych** koronawirusem | osobach **podejrzanych o takie zakażenie** | osobach, które mogły mieć **styczność** z osobami zakażonymi koronawirusem lub osobami podejrzanymi o takie zakażenie | żądane dane – w zakresie znanym podmiotowi zobowiązanemu do ich udostępnienia – **obejmują** przede wszystkim:
  - ✓ imię i nazwisko | datę urodzenia | numer PESEL | płeć | adres | aktualne miejsce pobytu
  - ✓ numer telefonu | adres e-mail | adres innych środków komunikacji elektronicznej
  - ✓ okoliczności narażenia na zakażenie (ze szczególnym uwzględnieniem czynników ryzyka)
- Minister Zdrowia **może** w drodze rozporządzenia określić **szczegółowe wymagania sanitarno-higieniczne**, jakim powinny odpowiadać **obiekty produkcyjne** | **usługowe** | **handlowe**, a także sposoby postępowania

mające na celu zapobieganie koronawirusowi w zakresie:

- ✓ **lokalizacji** obiektów produkcyjnych | usługowych | handlowych
- ✓ **minimalnej ilości | powierzchni | przeznaczenia pomieszczeń** wchodzących w skład obiektów produkcyjnych | usługowych | handlowych
- ✓ **procedur utrzymania** czystości i dekontaminacji
- ✓ **warunków produkcji | świadczenia usług | prowadzenia handlu**
  - takie rozporządzenie **nie zostało wydane** | może **zostać wydane** w kolejnych dniach
- Minister Zdrowia **może** w drodze rozporządzenia określić **produkty**, które mogą stać się **źródłem zakażenia** koronawirusem i w związku tym ustalić:
  - ✓ **sposoby postępowania** z takimi produktami
  - ✓ **wymogi**, które muszą spełniać **pomieszczenia | urządzenia** służące do przechowywania | dystrybucji takich produktów
    - podmiot wprowadzający do obrotu produkty określone w rozporządzeniu Ministra Zdrowia jest obowiązany do podejmowania **wszelkich działań**, aby wprowadzane produkty **nie stanowiły źródła zakażenia** dla ludzi
    - takie rozporządzenie **nie zostało wydane** | może **zostać wydane** w kolejnych dniach
- do projektowania | budowy | przebudowy | remontu | utrzymania | rozbiórki | zmiany sposobu użytkowania **obiektów budowlanych** – w związku z **przeciwdziałaniem koronawirusowi**:
  - ✓ **nie stosuje się** przepisów **Prawa budowlanego** | ustawy o **planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** | ustawy o **ochronie zabytków** i opiece nad zabytkami
  - ✓ ograniczenie to obowiązuje **do 4 września 2020 r.**
- do zamówień na **usługi | dostawy | roboty budowlane** udzielanych w związku z zapobieganiem lub zwalczaniem koronawirusa na obszarze, na którym ogłoszono stan zagrożenia epidemicznego (**od 14 marca 2020 r. | cały kraj**) lub stan epidemii – **nie stosuje się przepisów o zamówieniach publicznych** | zapoznaj się z **alertem DZP | wsparcie biznesu 24/7 w dobie pandemii koronawirusa – PZP**
- w obiektach, w których są świadczone **usługi hotelarskie bez uprzedniego zgłoszenia** do właściwej ewidencji (prowadzonej przez marszałka województwa | wójta | burmistrza | prezydenta miasta) – z mocy ustawy **nie są spełnione wymagania sanitarne**
- w realizacji zadań związanych ze zwalczaniem koronawirusa mogą uczestniczyć **oddziały Sił Zbrojnych RP** m.in. poprzez:
  - ✓ wykonywanie zadań mających na celu przygotowanie warunków do **czasowego przebywania** ewakuowanej ludności **w wyznaczonych miejscach**
  - ✓ współudział w **ochronie mienia** pozostawionego na obszarze występowania zagrożeń
  - ✓ **izolowanie obszaru** występowania zagrożeń
  - ✓ **wykonywanie prac** zabezpieczających | ratowniczych | ewakuacyjnych **przy zagrożonych obiektach budowlanych | zabytkach**
  - ✓ wykonywanie zadań związanych z **naprawą | odbudową infrastruktury technicznej**

## Polecenia | nakazy | zakazy | decyzje związane z nieruchomościami – kto, kiedy i jakie może wydać?

- Prezes Rady Ministrów w okresie **do 4 września 2020 r.** może w związku z przeciwdziałaniem koronawirusowi wydawać **polecenia** – także **dotyczące nieruchomości** – obowiązujące **osoby prawne | jednostki organizacyjne** nieposiadające osobowości prawnej | **przedsiębiorców**:
  - ✓ w drodze **natychmiast wykonalnej** (z chwilą doręczenia | ogłoszenia) **decyzji administracyjnej**, która nie wymaga uzasadnienia
  - ✓ wydanie decyzji (polecenia) **może nastąpić** ustnie | telefonicznie | za pomocą środków komunikacji elektronicznej | za pomocą innych środków łączności (treść oraz istotne motywy polecenia powinny być **utrwalone** w aktach w formie protokołu lub podpisanej przez stronę adnotacji)
  - ✓ wykonanie poleceń odbywa się na podstawie **umowy** zawartej z przedsiębiorcą przez wojewodę (w razie odmowy zawarcia umowy – na podstawie **decyzji** obejmującej polecenie) i jest finansowane **ze środków budżetu państwa**
  - ✓ prace planistyczne związane z prowadzeniem **przygotowań** do realizacji poleceń są finansowane **ze środków własnych przedsiębiorcy**
  - ✓ od decyzji Prezesa Rady Ministrów **nie służy** odwołanie | wniosek o ponowne rozpatrzenie sprawy w postępowaniu administracyjnym | decyzje te mogą być **zaskarżone do sądu administracyjnego** | patrz niżej
- Główny Inspektor Sanitarny | wojewódzki inspektor sanitarny może wydawać **osobom prawnym | osobom fizycznym | jednostkom organizacyjnym** nieposiadającym osobowości prawnej – także **związane z nieruchomościami**:
  - ✓ **natychmiast wykonalne decyzje administracyjne**, które nie wymagają uzasadnienia:
    - nakładające **obowiązek podjęcia czynności zapobiegawczych | kontrolnych** (bądź dotyczące **przekazania informacji** w tym zakresie)
    - dotyczące **współdziałania** z innymi organami administracji publicznej | organami inspekcji sanitarnej
    - decyzje mogą być wydawane **ustnie** (a następnie potwierdzane na piśmie) | zaskarżane **odwołaniem**, które wnosi się w terminie **2 dni**
    - decyzje ostateczne mogą być **zaskarżone do sądu administracyjnego** | patrz niżej
  - ✓ **zalecenia i wytyczne** określające sposób postępowania | podaje się je do publicznej wiadomości w Biuletynach Informacji Publicznej inspekcji sanitarnej | w mediach | w komunikacji publicznej
- organy inspekcji sanitarnej mogą wydawać **natychmiast wykonalne decyzje administracyjne**:
  - ✓ wprowadzające **zakaz wstępu do pomieszczeń** skażonych
  - ✓ nakazujące **dekontaminację | dezynsekcję | deratyzację nieruchomości | pomieszczeń**
  - ✓ nakazujące przeprowadzenie **dekontaminacji | zniszczenie przedmiotów**
  - ✓ wprowadzające **zakaz korzystania z wody** do spożycia przez ludzi | na potrzeby gospodarcze
    - od decyzji służy **odwołanie**, a następnie **skarga do sądu administracyjnego** | patrz niżej
- organy inspekcji sanitarnej **mają prawo**:
  - ✓ w razie podejrzenia | stwierdzenia koronawirusa – **wstępu do mieszkań**

- ✓ w związku z **wykonywaną kontrolą**:
  - **wstępu do zakładów pracy** | **wszystkich pomieszczeń** wchodzących w ich skład
  - **wstępu do obiektów użyteczności publicznej** | **handlowych** | **nieruchomości** | **wszystkich pomieszczeń** wchodzących w ich skład
  - **wstępu do obiektów będących w trakcie budowy** (z prawem wpisu stwierdzonych nieprawidłowości do dziennika budowy)
  - **żądania pisemnych lub ustnych informacji** | okazania **dokumentów** | **wzywania i przesłuchiwanie osób** | **udostępniania wszelkich danych**
- ✓ w razie stwierdzenia **naruszenia** wymagań higienicznych | zdrowotnych:
  - wydania **decyzji administracyjnej nakazującej usunięcie uchybień** (z prawem **zabezpieczenia** pomieszczeń | maszyn | innych urządzeń)
  - wydania **natychmiast wykonalnej decyzji administracyjnej nakazującej unieruchomienie zakładu pracy** lub jego części | **zamknięcie obiektu użyteczności publicznej** – w przypadku wystąpienia w związku z naruszeniami (uchybieniami) bezpośredniego zagrożenia życia lub zdrowia ludzi (co obejmuje zapobieganie i zwalczanie koronawirusa)
- ministrowie | wojewodowie mogą **nakładać na przedsiębiorców zadania** – także **dotyczące nieruchomości** – na rzecz obronności państwa związane z **zagrożeniem zdrowia lub życia ludzkiego** (co obejmuje zapobieganie i zwalczanie koronawirusa):
  - ✓ w drodze **decyzji administracyjnych**
  - ✓ wykonanie zadań odbywa się na podstawie **umowy** zawartej z przedsiębiorcą i jest finansowane **ze środków budżetu państwa**
  - ✓ prace planistyczne związane z prowadzeniem **przygotowań** do realizacji zadań są finansowane **ze środków własnych przedsiębiorcy**
  - ✓ od decyzji wydanych przez wojewodę | ministra służy **odwołanie** | wniosek o ponowne rozpatrzenie sprawy w postępowaniu administracyjnym, a następnie **skarga do sądu administracyjnego** | patrz niżej
- **decyzje administracyjne** wydane w związku z zapobieganiem i zwalczaniem koronawirusa mogą być **zaskarżane do sądu administracyjnego**, przy czym:
  - ✓ **od 16 marca 2020 r. do odwołania** w sądach administracyjnych **nie będą odbywały się rozprawy** (zgodnie z zarządzeniami Prezesów NSA | WSA)
  - ✓ sprawy ze skarg na takie decyzje co do zasady nie kwalifikują się do trybu uproszczonego | rozpoznanie tych spraw w trybie uproszczonym na **posiedzeniu niejawnym** może nastąpić wyłącznie na **wniosek skarżącego** (przy braku sprzeciwu organu i pozostałych uczestników) **lub** z urzędu w razie **kwalifikowanej wadliwości** zaskarżonej decyzji
  - ✓ może nastąpić **wstrzymanie wykonania zaskarżonej decyzji** (co do zasady – ze względu na charakter decyzji – dopiero przez **sąd administracyjny** na **wniosek skarżącego**)

**Jaki jest tryb egzekucji obowiązków | poleceń | decyzji związanych z nieruchomościami oraz sankcje?**

- przymusowe wykonanie obowiązków | poleceń | decyzji odbywa się w trybie (uproszczonej) **egzekucji administracyjnej**:
  - ✓ **grzywna w celu przymuszenia** | z możliwością jej **wielokrotnego** nakładania do kwoty nieprzekraczającej 200.000 PLN
  - ✓ **wykonanie zastępcze na koszt zobowiązanego**, które w związku z koronawirusem:

- może być również stosowane w celu wyegzekwowania wydanych bezpośrednio **ustnych poleceń** | bez wystawienia tytułu wykonawczego | bez doręczenia zobowiązanemu postanowienia o zastosowaniu środka egzekucyjnego
- ✓ **odebranie nieruchomości | opróżnienie lokali i innych pomieszczeń** (na określony okres czasu | także z użyciem przymusu bezpośredniego)
- ✓ **przymus bezpośredni** (czyli doprowadzenie do wykonania obowiązku drogą zagrożenia zastosowania | zastosowania bezpośrednio skutecznych środków, z siłą fizyczną włącznie), który w związku z koronawirusem:
  - może być również stosowany w celu wyegzekwowania wydanych bezpośrednio **ustnych poleceń** | bez wystawienia tytułu wykonawczego | bez doręczenia zobowiązanemu postanowienia o zastosowaniu środka egzekucyjnego
  - może być zastosowany do wykonania **obowiązku wynikającego z przepisu prawa** | po ustnym wezwaniu organu | bez uprzedniego upomnienia zobowiązanego | bez doręczenia mu odpisu tytułu wykonawczego i postanowienia o wezwaniu do wykonania obowiązku
  - może być stosowany, gdy **inne środki** okazały się **nieskuteczne** | użycie przymusu bezpośredniego **doprowadzi** do wykonania obowiązku
- nieprzestrzeganie obowiązków | poleceń | decyzji może stanowić **wykroczenie** albo **przestępstwo**:
  - ✓ **nieprzestrzeganie wymagań higieniczno-sanitarnych** związanych z utrzymaniem nieruchomości podlega karze **grzywny** (do 5.000 PLN)
  - ✓ kto, mając obowiązek utrzymania czystości i porządku w obrębie nieruchomości | **nie wykonuje** swoich obowiązków | **nie stosuje się** do wskazań i nakazów wydanych przez właściwe organy w celu **zabezpieczenia należytego stanu sanitarnego | zwalczania chorób zakaźnych** (co obejmuje zapobieganie i zwalczanie koronawirusa), podlega karze **grzywny** (do 1.500 PLN) | **nagany**
  - ✓ kto **utrudnia | udaremnia działalność inspekcji sanitarnej** podlega karze **aresztu do 30 dni | ograniczenia wolności | grzywny** (do 5.000 PLN)
  - ✓ osoby wykonujące **czynności kontrolne z zakresu inspekcji sanitarnej** oraz **działania w celu zapobiegania i zwalczania koronawirusa** podlegają przy wykonywaniu swoich zadań **ochronie prawnej** przewidzianej dla **funkcjonariuszy publicznych** (art. 222-226 Kodeksu karnego)
  - ✓ kto sprowadza niebezpieczeństwo dla życia lub zdrowia wielu osób powodując **zagrożenie epidemiologiczne | szerzenie się choroby zakaźnej** (co obejmuje koronawirusa) podlega – co do zasady – karze **pozbawienia wolności od 6 miesięcy do 8 lat**
  - ✓ kto **przeszkadza** działaniu mającemu na celu zapobieżenie niebezpieczeństwu dla życia lub zdrowia wielu osób (co obejmuje zapobieganie i zwalczanie koronawirusa) podlega karze **pozbawienia wolności od 3 miesięcy do 5 lat**

### Infrastruktura krytyczna | jakie obowiązki?

- W przypadku **obiektów budowlanych | urządzeń | instalacji** zaliczonych do **infrastruktury krytycznej** (w rozumieniu przepisów ustawy z 26 kwietnia 2007 r. o zarządzaniu kryzysowym):
  - ✓ obiekty | urządzenia | instalacje powinny być objęte **planami zarządzania kryzysowego** | ujęte w jednolitym **wykazie** sporządzonym przez Dyrektora Rządowego Centrum Bezpieczeństwa, o czym organ ten **informuje właścicieli | posiadaczy samoistnych i zależnych**
  - ✓ właściciele | posiadacze samoistni i zależni mają **obowiązek współpracy** z organami administracji publicznej | służbami odpowiedzialnymi za bezpieczeństwo narodowe

- ✓ właściciele | posiadacze samoistni i zależni obiektów | instalacji | urządzeń infrastruktury krytycznej mają **obowiązek ich ochrony**, w szczególności przez **przygotowanie i wdrażanie**, stosownie do przewidywanych zagrożeń, **planów ochrony** infrastruktury krytycznej | **utrzymywanie własnych systemów rezerwowych** zapewniających bezpieczeństwo i podtrzymujących funkcjonowanie tej infrastruktury, do czasu jej pełnego odtworzenia
- ✓ właściciele | posiadacze samoistni i zależni obiektów | instalacji | urządzeń infrastruktury krytycznej są **obowiązani do udzielania dyrektorowi Rządowego Centrum Bezpieczeństwa**, w wyznaczonym terminie, **żądanych przez niego informacji** | **wyjaśnień** niezbędnych do realizacji zadań z zakresu zarządzania kryzysowego
- ✓ właściciele | posiadacze samoistni i zależni obiektów | instalacji | urządzeń infrastruktury krytycznej **niezwłocznie informują** dyrektora Rządowego Centrum Bezpieczeństwa | właściwe terytorialnie wojewódzkie centrum zarządzania kryzysowego **o zakłóceniu funkcjonowania tej infrastruktury**, które może skutkować wystąpieniem na wskazanym obszarze sytuacji kryzysowej

## Jesteś właścicielem | zarządcą | najemcą (dzierżawcą) | użytkownikiem nieruchomości – co jeszcze musisz wiedzieć?

- Właściciele | zarządcy | najemcy | użytkownicy **podlegają** wszystkim **omówionym wyżej** obowiązkom | ograniczeniom | nakazom | zakazom | sankcjom:
  - ✓ o ich **nieprzestrzeganiu** | **naruszeniu** należy niezwłocznie **powiadomić** organy **inspekcji sanitarnej** | **Policji**
  - ✓ właściciele | zarządcy nieruchomości powinni w celu zachowania należytej staranności **powiadomić** najemców | użytkowników o:
    - **dotyczących danej nieruchomości** obowiązkach | ograniczeniach | nakazach | zakazach | **czasie oraz zakresie** ich obowiązywania | **sankcjach** i zasadach odpowiedzialności związanych z ich nieprzestrzeganiem
    - wszelkich **wewnętrznych procedurach** – mających oparcie w zawartych **umowach** | **regulaminach** obiektów – jakie będą stosowane w obrębie nieruchomości (ich części) w związku z zapobieganiem i zwalczaniem koronawirusa
  - ✓ **nie jest dopuszczalne** – pod rygorem **odpowiedzialności za szkody** wynikłe z takich działań – stosowanie **samopomocy** | **naruszanie posiadania**, chyba że co innego wynika z zawartej umowy | regulaminu obiektu:
    - właściciel | zarządca nieruchomości | obiektu **nie może wbrew** zawartej umowie | regulaminowi obiektu | **bez porozumienia** z najemcą | dzierżawcą | użytkownikiem **samowolnie zamknąć** | **uniemożliwić wstępu do obiektu** (choćby nawet była tam prowadzona działalność zakazana)
      - w przypadku braku postanowień umownych (regulaminów) będzie to ewentualnie możliwe **dopiero** na podstawie przepisów szczególnych, które obecnie (jeszcze) nie zostały wydane | decyzji (poleceń) administracyjnych kierowanych do konkretnych podmiotów
    - właściciele | zarządcy | najemcy | użytkownicy nieruchomości **w ramach** zawartych **umów** | **regulaminów** obiektów | poprzez **zmianę** tych umów (regulaminów) | w drodze **dotychczasowych porozumień** mogą ustalić **wewnętrzne procedury** | **szczególne zasady korzystania** z nieruchomości (budynków) lub ich części w czasie pandemii koronawirusa, obejmujące m.in.:
      - **czas obowiązywania** tych procedur | **zasad szczególnych**
      - **osoby uprawnione** (imiennie) do wstępu | przebywania na nieruchomościach (w budynkach)
      - **zasady wstępu** do nieruchomości (budynków) | **przebywania** w nich **osób uprawnionych** (procedury obowiązujące przy wejściu lub wyjściu | czas pobytu | sposób korzystania z pomieszczeń i powierzchni wspólnych | reguły kontaktu z innymi osobami | zasady utrzymania czystości i porządku | warunki przestrzegania wymagań higieniczno-sanitarnych itp.)
      - **zasady odpowiedzialności** cywilnej związanej z naruszeniem ustalonych reguł



- ✓ najemcy | użytkownicy mają **obowiązek** – pod rygorem **odpowiedzialności za szkody** wynikłe z nieprzestrzegania tych reguł – stosowania się do **wewnętrznych procedur** | **zasad szczególnych** obowiązujących w obrębie nieruchomości lub obiektu (ich części) | mających oparcie w zawartych (zmienionych) **umowach** | **regulaminach** obiektów | dodatkowych **porozumieniach**
- pracownicy **ochrony** (na zasadach określonych szczegółowo w ustawie z 22 sierpnia 1997 r. o ochronie osób i mienia):
  - ✓ mają prawo do ustalania **uprawnień do przebywania w obiektach** chronionych oraz **legitymowania osób** w celu ustalenia ich tożsamości
  - ✓ mogą **wzywać** osoby nieuprawnione **do opuszczenia obiektu** chronionego | **wzywać Policję** w razie niepodporządkowania się temu poleceniu
  - ✓ mogą **ująć osoby** stwarzające w sposób oczywisty bezpośrednie **zagrożenie** życia lub zdrowia ludzkiego (co może obejmować sytuacje związane z koronawirusem) w celu niezwłocznego **oddania tych osób Policji**
  - ✓ są zobowiązani **wykonywać polecenia instytucji państwowych (samorządowych)** wydane na podstawie przepisów prawa | mogą to być polecenia związane z przeciwdziałaniem koronawirusowi wydane przez inspekcję sanitarną lub inne organy
- zawarte **umowy najmu** | **dzierżawy** oraz dotyczące ich przepisy Kodeksu cywilnego | innych ustaw **obowiązują w dotychczasowym kształcie**:
  - ✓ umowy najmu | dzierżawy (wynikające z nich prawa | obowiązki) **podlegają wykonywaniu** jedynie z ograniczeniami wynikającymi z przepisów szczególnych | decyzji administracyjnych
    - nawet wprowadzenie tych ograniczeń **nie zwalnia** automatycznie **najemców** | **dzierżawców z obowiązku terminowej zapłaty czynszu**
  - ✓ **stan zagrożenia epidemicznego** (obowiązuje **od 14 marca 2020 r. do odwołania** na obszarze **całego kraju**) | **stan epidemii** może być traktowany jako **siła wyższa**:
    - należy stosować zawarte w umowach najmu | dzierżawy **klauzule siły wyższej** oraz wynikające z nich prawa | obowiązki stron
    - w braku takiej klauzuli umownej wystąpienie siły wyższej **wyłącza odpowiedzialność stron** za powstałą szkodę | **nie daje podstaw do rozwiązania** umowy najmu | dzierżawy w drodze jej wypowiedzenia | odstąpienia od niej
    - zapoznaj się z **alertem DZP** | **wsparcie biznesu 24/7 w dobie pandemii koronawirusa** | **Postępowania sporne – siła wyższa** | **masz pytania** | **potrzebujesz wsparcia** | **skontaktuj się z DZP**
  - ✓ w chwili obecnej **nie można** jeszcze mówić o nadzwyczajnej zmianie stosunków dającej stronom umowy najmu | dzierżawy prawo żądania zmiany | rozwiązania takiej umowy przez sąd | być może uprawnienie to zaktualizuje się w przyszłości (w szczególności w razie przedłużenia się stanu zagrożenia epidemicznego | wprowadzenia stanu epidemii)
  - ✓ szczególne uprawnienie dotyczy **wyłącznie umów dzierżawy** | przysługuje **dzierżawcy** | może on żądać **obniżenia czynszu** przypadającego za okresy czynszowe, w których **zwykły przychód** z nieruchomości uległ **znacznemu zmniejszeniu** w związku ze stanem zagrożenia epidemicznego | stanem epidemii
    - pamiętaj, że o charakterze umowy (najem | dzierżawa) **nie decyduje jej tytuł** (sposób nazwania przez strony), tylko **rzeczywisty charakter (treść) umowy**

## Stan epidemii zamiast stanu zagrożenia epidemicznego | nowe przepisy

- z dniem **20 marca 2020 r. odwołano** na obszarze całego kraju **stan zagrożenia epidemicznego** w związku z zakażeniami koronawirusem:
  - ✓ rozporządzenie Ministra Zdrowia z 20 marca 2020 r. w sprawie odwołania na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu zagrożenia epidemicznego
  - ✓ **uchylono** rozporządzenie Ministra Zdrowia z 13 marca 2020 r. w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu zagrożenia epidemicznego
  - ✓ decyzje | polecenia | wytyczne | zalecenia wydane w związku z ogłoszeniem stanu zagrożenia epidemicznego **zachowują ważność** | **mogą być zmieniane** na podstawie **dotychczasowych przepisów**
- **od 20 marca 2020 r. do odwołania** na obszarze **całego kraju** został ogłoszony **stan epidemii** w związku z zakażeniami koronawirusem:
  - ✓ rozporządzenie Ministra Zdrowia z 20 marca 2020 r. w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii
- **alert DZP | wsparcie biznesu 24/7 w dobie pandemii koronawirusa – NIERUCHOMOŚCI | zachowuje aktualność | Z PONIŻSZYMI ZMIANAMI**

## Stan epidemii | jakie zmiany dotyczące nieruchomości?

- **zniesiono** od 20 marca 2020 r. **zakaz** prowadzenia na **wszelkich nieruchomościach** działalności:
  - ✓ związanej z prowadzeniem **obiektów noclegowych turystycznych** | **miejsc krótkotrwałego zakwaterowania** (PKD: 55.20)
- **od 21 marca 2020 r. do odwołania** w **obiektach handlowych** o powierzchni sprzedaży **powyżej 2000 m<sup>2</sup>** (w tym **centrach handlowych**) obowiązuje:
  - ✓ **całkowity zakaz handlu detalicznego przez najemców** powierzchni handlowej
    - zakaz **nie dotyczy najemców**, których **przeważająca działalność** polega na **sprzedaży**:
      - **żywności** (w rozumieniu art. 3 ust. 1 ustawy z 25 sierpnia 2006 r. o bezpieczeństwie żywności i żywienia)
      - **produktów kosmetycznych** (w rozumieniu art. 2 pkt 9 ustawy z 4 października 2018 r. o produktach kosmetycznych) **innych niż** przeznaczone do perfumowania lub upiększania
      - artykułów **toaletowych**
      - **środków czystości**
      - **produktów leczniczych** (w rozumieniu art. 2 pkt 32 ustawy z 6 września 2001 r. – Prawo farmaceutyczne), w tym w aptekach lub punktach aptecznych
      - **wyrobów medycznych** (w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 38 ustawy z 20 maja 2010 r. o wyrobach medycznych)
      - **środków spożywczych specjalnego przeznaczenia żywieniowego** (w rozumieniu art. 3 ust. 3 pkt 43 ustawy z 25 sierpnia 2006 r. o bezpieczeństwie żywności i żywienia)
      - **gazet**
      - artykułów **budowlanych** | **remontowych**
      - artykułów dla **zwierząt domowych**
      - **paliw**

- ✓ **całkowity zakaz prowadzenia działalności usługowej przez najemców** powierzchni usługowej
  - zakaz **nie dotyczy najemców**, których **przeważająca działalność** polega na **świadczeniu usług**:
    - medycznych
    - bankowych
    - ubezpieczeniowych
    - pocztowych
    - pralniczych
    - **gastronomicznych** polegających **jedynie** na przygotowywaniu | dostarczaniu żywności
- ✓ **całkowity zakaz prowadzenia handlu detalicznego | działalności usługowej na wyspach handlowych**
- **od 20 marca 2020 r. do odwołania nakazuje się udostępnianie nieruchomości | lokali | terenów** w celu zwalczania epidemii koronawirusa:
  - ✓ nakaz dotyczy nieruchomości | lokali | terenów **objętych planami przeciwepidemicznymi** sporządzonymi przez **województw** | publikowanymi w **Biuletynie Informacji Publicznej**:
    - województwo **dolnośląskie**: <https://www.duw.pl/pl/urząd/zdrowie-publiczne/województki-plan-działan/11744,Wojewodzki-plan-działania-na-wypadek-wystąpienia-epidemii.html>
    - województwo **kujawsko-pomorskie**: <https://www.bip.bydgoszcz.uw.gov.pl/pl/bezpieczenstwo/wojewodzki-plan-działania-na-wypadek-wystąpienia-epidemii>
    - województwo **lubelskie**: <https://luwwlublinie.bip.gov.pl/bezpieczenstwo/plan-działania-dla-wojewodztwa-lubelskiego.html>
    - województwo **lubuskie**: [https://www.lubuskie.uw.gov.pl/wbzk/Wojewodzki\\_planem\\_działania\\_na\\_wypadek\\_wystąpienia\\_epidemii.html](https://www.lubuskie.uw.gov.pl/wbzk/Wojewodzki_planem_działania_na_wypadek_wystąpienia_epidemii.html)
    - województwo **łódzkie**: <https://www.lodzkie.eu/page/287,bezpieczenstwo-sanitarne.html>
    - województwo **małopolskie**: <https://bip.malopolska.pl/muw,a,14090,wojewodzki-plan-działania-na-wypadek-wystąpienia-epidemii.html>
    - województwo **mazowieckie**: <https://www.gov.pl/web/uw-mazowiecki/bezpieczenstwo-epidemiologiczne>
    - województwo **opolskie**: <https://bipouw.e-wojewoda.pl/pl/c/wojewodzki-plan-działania-na-wypadek-wystąpienia-epidemii.html>
    - województwo **podkarpackie**: <https://bip.rzeszow.uw.gov.pl/pozostale-informacje/ochrona-zdrowia/wojewodzki-plan-działania-na-wypadek-wystąpienia-epidemii/>
    - województwo **podlaskie**: <https://puw.bip.gov.pl/wojewodzki-plan-działania-na-wypadek-wystąpienia-epidemii/wojewodzki-plan-działania-na-wypadek-wystąpienia-epidemii-w-województwie-podlaskim-na-lata-2015-2017.html>
    - województwo **pomorskie**: <http://www.gdansk.uw.gov.pl/urząd/wydzialy/160-wydzial-bezpieczenstwa-i-zarządzania-kryzysowego/oddzial-zarządzania-kryzysowego/oddzial-zarządzania-kryzysowego-wbizk/2791-plan-działania-na-wypadek-wystąpienia-epidemii-2019>
    - województwo **śląskie**: [http://bip.katowice.uw.gov.pl/bezpieczenstwo/Wojewodzki\\_plan\\_działan\\_na\\_wypadek\\_wystąpienia\\_epidemii.html](http://bip.katowice.uw.gov.pl/bezpieczenstwo/Wojewodzki_plan_działan_na_wypadek_wystąpienia_epidemii.html)
    - województwo **świętokrzyskie**: [https://bip.kielce.uw.gov.pl/bip/woj/15296,Wojewodzki\\_Plan\\_Działania-na-wypadek-wystąpienia-epidemii-2019-rok.html](https://bip.kielce.uw.gov.pl/bip/woj/15296,Wojewodzki_Plan_Działania-na-wypadek-wystąpienia-epidemii-2019-rok.html)
    - województwo **warmińsko-mazurskie**: <https://www.gov.pl/web/uw-warminsko-mazurski/wojewodzki-plan-działania-na-wypadek-wystąpienia-epidemii-na-lata-2018-2020-dla-województwa-warminsko-mazurskiego>
    - województwo **wielkopolskie**: <https://www.poznan.uw.gov.pl/wojewodzki-plan-działan-na-wypadek-wystąpienia-epidemii>
    - województwo **zachodniopomorskie**: <https://www.szczecin.uw.gov.pl/?type=article&action=view&id=9018>
  - ✓ wojewoda **informuje właściciela o obowiązku udostępnienia** nieruchomości | lokalu | terenu – na podstawie informacji uzyskanej od właściwego wojewódzkiego inspektora sanitarnego
  - ✓ nakaz **udostępnienia** nieruchomości | lokalu | terenu wynika **bezpośrednio** z przepisów oraz

informacji wojewody | **nie wydaje się** decyzji administracyjnej w tej kwestii

✓ obowiązek udostępnienia nieruchomości | lokalu | terenu podlega **egzekucji administracyjnej**

## Jesteśmy do Państwa dyspozycji



### **Lech Żyzylewski**

Partner | Szef Praktyki Nieruchomościowej

E: Lech.Zyzylewski@dzp.pl



### **Anna Okła - Woźniak**

Senior Associate | Praktyka Nieruchomościowa

E: Anna.Okla-Wozniak@dzp.pl



### **Hubert Plater – Zyberk**

Senior Associate | Praktyka Nieruchomościowa

E: Hubert.Plater-Zyberk@dzp.pl



### **Piotr Gołaszewski**

Associate | Praktyka Nieruchomościowa

E: Piotr.Golaszewski@dzp.pl