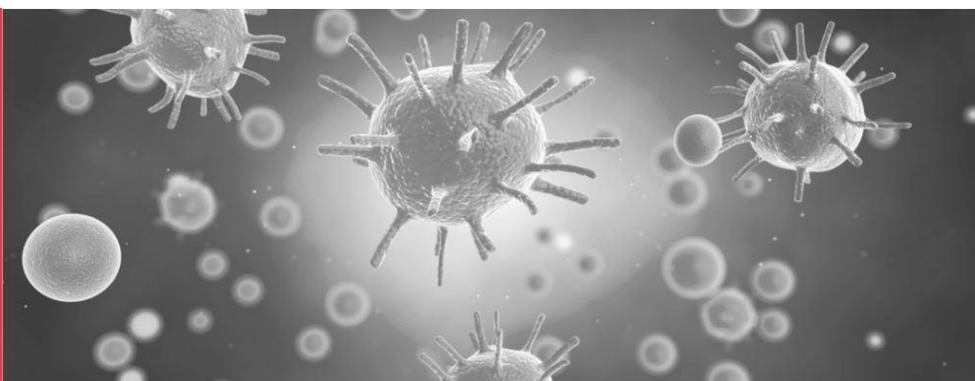


KORONAWIRUS ALERT

24/7



Wsparcie biznesu 24/7 w dobie pandemii koronawirusa

NIERUCHOMOŚCI | zmiany | ograniczenia | obowiązki | niezbędne informacje

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.** | **potrzebujesz wsparcia | skontaktuj się z DZP**
- **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 | **bądź przygotowany | obserwuj informacje DZP**
- w drodze **rozporządzeń | aktów prawa miejscowego | obwieszczeń | decyzji administracyjnych (poleceń)** mogą być wprowadzane oraz nakładane **ograniczenia | obowiązki | nakazy | zakazy** związane z nieruchomościami | **bądź przygotowany | obserwuj informacje DZP | skontaktuj się z DZP**

- obowiązki | nakazy | zakazy kierowane do właścicieli | zarządców | najemców | użytkowników nieruchomości związane ze zwalczaniem koronawirusa podlegają **egzekucji administracyjnej** | ich nieprzestrzeżenie może stanowić **wykroczenie** lub **przestępstwo** | [potrzebujesz wsparcia](#) | [skontaktuj się z DZP](#)

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 wyczerpujące przykładowe – chodzi również o **wszelkie** inne **działania** mające na celu **zapobieganie koronawirusowi**) | [masz pytania](#) | [skontaktuj się z DZP](#)
- 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 **posiłków 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 **impresjami**, 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 m² (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) | **bądź przygotowany | obserwuj informacje podawane przez właściwe urzędy**
 - 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 bezczynności organu ani przewlekłego prowadzenia postępowania | wybrane ograniczenia będą mogły uzasadniać **przywrócenie terminu** procesowego | **potrzebujesz wsparcia | skontaktuj się z DZP**
- ✓ **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 | **bądź przygotowany | obserwuj informacje DZP**
- 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) | **bądź przygotowany | skontaktuj się z DZP**:

- ✓ **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) | **bądź przygotowany | skontaktuj się z DZP**
- Minister Zdrowia **może** w drodze rozporządzenia określić **szczegółowe wymagania sanitarnohigieniczne**, 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 | **bądź przygotowany | obserwuj informacje DZP**
- 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 | **bądź przygotowany | obserwuj informacje DZP**
- 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.** | **masz pytania | potrzebujesz wsparcia | skontaktuj się z DZP**

- 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 | masz pytania | potrzebujesz wsparcia | skontaktuj się z DZP**
- w **objektach**, 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 | potrzebujesz wsparcia | skontaktuj się z DZP**
- 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**
 - ✓ współdziałanie 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 | bądź przygotowany | skontaktuj się z DZP**
- 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 potwierdzone na piśmie) | zaskarżane **odwołaniem**, które wnosi się w terminie **2 dni**
 - decyzje ostateczne mogą być **zaskarżone do sądu administracyjnego** | **patrz niżej | bądź przygotowany | skontaktuj się z DZP**
- ✓ **zalecenia i wytyczne** określające sposób postępowania | podaje się je do publicznej wiadomości w Biuletynach Informacji Publicznej inspekcji sanitarnej | w mediach | w komunikacji publicznej | **bądź przygotowany | obserwuj podawane zalecenia | wytyczne | informacje DZP**
- 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 | bądź przygotowany | skontaktuj się z DZP**
- 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) | **bądź przygotowany | skontaktuj się z DZP**

- 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** | **bądź przygotowany** | **skontaktuj się z DZP**

- **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 | **potrzebujesz wsparcia** | **skontaktuj się z DZP**
 - ✓ może nastąpić **wstrzymanie wykonania zaskarżonej decyzji** (co do zasady – ze względu na charakter decyzji – dopiero przez **sąd administracyjny** na **wniosek skarżącego**) | **potrzebujesz wsparcia** | **skontaktuj się z DZ**

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

- przymusowe wykonanie obowiązków | poleceń | decyzji odbywa się w trybie (uproszczonej) **egzekucji administracyjnej** | **potrzebujesz wsparcia** | **skontaktuj się z DZP**:
 - ✓ **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** | **potrzebujesz wsparcia** | **skontaktuj się z DZP**:
 - ✓ **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 | **masz pytania | skontaktuj się z DZP**
 - ✓ **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 | **bądź przygotowany | obserwuj informacje DZP**
 - 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 (budyneków) 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 | **potrzebujesz wsparcia | skontaktuj się z DZP**
- ✓ 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** | **masz pytania | potrzebujesz wsparcia | skontaktuj się z DZP**
- 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 bezpośrednio **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 | **masz pytania | skontaktuj się z DZP**
- 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 (poleceń) administracyjnych | **patrz wyżej | masz pytania | potrzebujesz wsparcia | skontaktuj się z DZP**:
 - 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** | **masz pytania | potrzebujesz wsparcia | skontaktuj się z DZP**:
 - 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) | [masz pytania](#) | [skontaktuj się z DZP](#)
- ✓ 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 | [masz pytania](#) | [potrzebujesz wsparcia](#) | [skontaktuj się z DZP](#)
 - pamiętaj, że o charakterze umowy (najem | dzierżawa) **nie decyduje jej tytuł** (sposób nazwania przez strony), tylko **rzeczywisty charakter (treść) umowy** | [masz pytania](#) | [skontaktuj się z DZP](#)

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