

NIERUCHOMOŚCI

Certyfikaty energetyczne

Z dniem 1 stycznia 2009 roku weszła w życie nowelizacja prawa budowlanego regulująca zasady sporządzania certyfikatów energetycznych. Do wprowadzenia tych zasad zobowiązała nas dyrektywa Parlamentu Europejskiego, której celem jest promowanie efektywności energetycznej, a w konsekwencji zmniejszenie emisji dwutlenku węgla.

Certyfikat energetyczny informuje o zapotrzebowaniu energetycznym budynku, a tym samym o kosztach jego eksploatacji. Certyfikat może zostać wydany jedynie przez osoby z uprawnieniami budowlanymi i pozostaje ważny przez 10 lat. Jego koszt zależy od powierzchni budynku oraz od tego, czy posiada pełną dokumentację techniczną i waha się od kilkuset do kilkudziesięciu lub nawet kilkunastu tysięcy złotych.

Obowiązek sporządzenia certyfikatów dotyczy przede wszystkim nowych budynków. Jest to jeden z dokumentów, które należy dołączyć do wniosku o wydanie pozwolenia na użytkowanie, a w przypadku gdy pozwolenie to nie jest wymagane, do zawiadomienia o zakończeniu budowy. Co do istniejących już obiektów to taki obowiązek powstanie w przypadku ich sprzedaży lub wynajmu. Tu ustawa nie jest jednak precyzyjna. Przepisy mówią jedynie, iż certyfikaty powinny być sporządzone i nie przewidują żadnej konkretnej sankcji za ich brak. Nie ulega więc wątpliwości, iż każdy nabywca lub najemca budynku lub lokalu będzie miał prawo zażądać przedstawienia tego świadectwa. Jednak, jego brak nie powinien być przeszkodą w zawarciu umowy. Ponadto, prawo do zażądania udostępnienia takiego certyfikatu powinni mieć nie tylko najemcy, którzy podpiszą umowę po 1 stycznia 2009 ale również wszyscy pozostali, którzy umowy podpisali jeszcze przed tą datą.

Certyfikatem energetycznym nie będą musiały legitymować się m.in. budynki wpisane do rejestru zabytków, budynki czasowego korzystania, budynki o powierzchni nie przekraczającej 50 mkw oraz budynki przemysłowe i gospodarcze o niskim zapotrzebowaniu na energię.

Małgorzata Jarosińska m.jarosinska@kochanski.pl

REAL ESTATE

Energy certificates

As of 1 January 2009, there is in force an amendment to the construction law regulating the principles of drawing up energy certificates. Poland was obliged to introduce these principles due to the Directive of the European Parliament, which aims at promoting energy effectiveness and hence decreasing the emission of carbon dioxide.

An energy certificate informs of the energy demand of the building, and at the same time, of the operation costs. Such a certificate may be issued solely by a person in possession of relevant building licenses, and it shall be valid for 10 years. Its cost depends on the area of the building, and on whether it has full technical documentation and it fluctuates between hundreds and thousands or even more than ten thousand of PLN.

The obligation to draft such certificates chiefly concerns new buildings. It is one of the documents which is to be attached to the motion for issuance of a occupancy permit, and in the event when such permit is not required, to notice of the completion of the building works. With regard to buildings already existing, such an obligation shall be created at the moment the buildings are sold or become the subject of a lease. However, the act lacks precision when it comes to other matters. The provisions provide that the certificates should be issued without foreseeing any specific sanction for their absence. It is thus without a doubt that each buyer or lessee of the building or flat shall have the right to request to see the certificate. However, the lack of such certificate should not constitute an obstacle to the conclusion of an agreement. In addition to that, the right to request to have such certificate made available should not be a right solely possessed by the lessees who enter into an agreement after 1 January 2009, but also by all other persons who have concluded agreements before the aforementioned date.

Inter alia the following will not be obliged to hold an energy certificate: buildings entered into the register of historical monuments, buildings assigned for temporary use, buildings having the area not exceeding 50 mkw, and industrial and commercial buildings of low energy demand.

Kochański & Partners Sp.j.



Najem między przedsiębiorcami

Od nowego roku przedsiębiorcy mogą zawierać umowy na czas określony trzydziestu lat. To gwarantuje im nowelizacja kodeksu cywilnego z dnia 23 października 2008 roku.

Zgodnie z dotychczas obowiązującymi przepisami, umowa najmu mogła zostać zawarta na czas określony nie przekraczający dziesięciu lat. Jeśli została zawarta na okres dłuższy to po upływie dziesięciu lat była traktowana jak zawarta na czas nieokreślony. Takie przekształcenie umowy na czas określony w umowę na czas nieokreślony, ma doniosłe skutki w zakresie sposobu jej rozwiązania. Umowa na czas określony mogła zostać rozwiązana jedynie w szczególnych przypadkach wskazanych w umowie, podczas gdy umowa zawarta na czas nieokreślony mogła zostać rozwiązana w każdym czasie z zachowaniem umownego lub ustawowego okresu wypowiedzenia, który zazwyczaj wynosił od jednego do trzech miesięcy.

Przepisy te krytykowane były przede wszystkim przez przedsiębiorców, których koszty i ewentualne przyszłe zyski z inwestycji budowlanych rozkładane są często na więcej niż dziesięć lat. W obrocie gospodarczym pojawiły się więc przedwstępne umowy najmu, które wchodziły w życie po wygaśnięciu pierwszych dziesięciu lat najmu. Niekiedy, zamiast umów najmu podpisywano umowy dzierżawy, których maksymalny okres trwania to właśnie trzydzieści lat.

Nie ulega wątpliwości, iż ze zmiany skorzystają tylko najwięksi przedsiębiorcy, w tym operatorzy wielkopowierzchniowych budynków biurowych czy komercyjnych. Średni i mali przedsiębiorcy będą prawdopodobnie nadal zawierać umowy na krótszy, dostosowany do ich indywidualnych potrzeb, okres najmu.

Tobiasz Szychowski

t.szychowski@kochanski.pl

Business-to-business leasing

With the commencement of the new year entrepreneurs will be able to enter into agreements for the period of thirty years. This is guaranteed to them by the amendment to the civil code of 23 October 2008.

In accordance with the provisions applicable until now, a lease agreement could have been concluded for a specified period not exceeding ten years. Whenever the agreement was entered into for a period of time longer than that, then after ten years it was treated as an agreement for an indefinite period of time. The transformation of an agreement for a definite period of time into an agreement for an indefinite period of time has significantly affects the manner of terminating the agreement. A contract for a definite period of time could have been terminated only in special circumstances specified in the agreement, whereas a contract for an indefinite period of time could have been terminated at any time provided that the contractual or legal requirements for notification of termination were conformed with, where the notification period usually equaled one to three months.

These provisions were criticized especially by all entrepreneurs whose costs and eventual future profits from construction investment are usually spread over more than ten years. In economic relations there thus appeared preliminary lease agreements which were to come into force after the expiry of the first ten years of the lease. Sometimes agreements of tenancy with the maximum period of duration equal to thirty years were signed instead of lease agreements.

It is without a doubt that the changes will be beneficial only to the biggest entrepreneurs, inter alia big-area office or commercial building operators. The medium and small entrepreneurs will probably still enter into lease agreements for a shorter period of time, adjusted to their individual needs.

KONTRAKTY

Zniesienie zasady walutowości

Już od 24 stycznia 2009 roku dwie polskie firmy mogą rozliczać się w walucie obcej (np. w Euro). Do tej pory wszelkie rozliczenia dokonywane pomiędzy podmiotami polskimi, z wyłączeniem rozliczeń pomiędzy osobami fizycznymi w zakresie nie związanym z prowadzoną przez nich działalnością gospodarczą, musiały być dokonywane w złotych. Tak wynikało z tzw. zasady walutowości, którą znosi najnowsza nowelizacja Kodeksu cywilnego oraz Prawa dewizowego.

Od dnia wejścia w życie nowej regulacji strony umowy mogą nie tylko określić w kontrakcie kwotę należności w walucie obcej, ale również faktycznie dokonać płatności w obcych środkach pieniężnych. W związku z tym przy konstruowaniu odpowiednich zapisów w umowie warto pamiętać, by wyraźnie zastrzec w jakiej walucie zobowiązanie ma zostać spełnione. W przeciwnym razie, nasz dłużnik będzie mógł wykonać swoje zobowiązanie zarówno w walucie obcej, jak i w złotych po dokonaniu przeliczeń w oparciu o kurs średni ogłaszany przez Narodowy Bank Polski z dnia wymagalności roszczenia.

Pozytywne skutki tej od dawna oczekiwanej zmiany są nie do przecenienia. Przede wszystkim ułatwi ona dokonywanie rozliczeń pomiędzy stronami, w szczególności prowadzącymi działalność gospodarczą w różnych systemach walutowych. Nowa regulacja pozwoli również uniknąć ryzyk kursowych, które do tej pory zmuszały kontrahentów do stosowania dodatkowych zabezpieczeń.

Problemem może być brak jasnych zasad międzyczasowych, które pozwalałyby na stosowanie nowej ustawy do już podpisanych, a jeszcze nie wykonanych kontraktów. Nie wiadomo również jak należy przeliczać zobowiązania wyrażone w walutach obcych, które nie są w Polsce wymienialne i brak jest dla nich średniego kursu wymiany.

Agata Szymańska-Rapkiewicz a.szymanska@kochanski.pl

CONTRACTS

Abolition of currency principle

Already from 24 January 2009 two Polish firms are able to make settlements in a foreign currency (e.g. in Euro). Until now all settlements made between Polish entities, excluding the settlements conducted between natural persons not in connection with their business activity, had to be settled in Polish zloty. This was due to the currency principle which has now been abolished by the newest amendment to the Civil Code and the Foreign Exchange Act.

As of coming into force of the new regulation the parties are able not only to specify in an agreement the sum due in a foreign currency, but also de facto pay in foreign monetary means. In respect of that, when drafting appropriate clauses in an agreement, it should be kept in mind that it is best to specify explicitly the currency in which the obligation is to be fulfilled. Otherwise, our debtor will be allowed to fulfill his/her obligation either in a foreign currency or in zlotys after having made calculations based on the average exchange rate given by the Polish National Bank on the maturity date of the claim.

The positive effects of this long expected change are priceless. Mainly, it should facilitate making of settlements between parties, particularly parties who conduct business activity in different currency systems. The new regulation enables also to avoid the exchange rate risks which forced the contracting parties to use additional securities means.

The lack of clear intertemporal rules which would enable the application of the new act to agreements already executed but not yet performed may be a problem. Also it is not known, how obligations indicated in a foreign currency not changeable in Poland and without the specified average rate of exchange, should be calculated.

FUZJE I PRZEJĘCIA

Transgraniczne łączenie się spółek

W czerwcu ubiegłego roku weszła w życie nowelizacja Kodeksu spółek handlowych wprowadzająca możliwość łączenia się polskich spółek ze spółkami zagranicznymi. Na mocy tych przepisów polska spółka może połączyć się ze spółką utworzoną zgodnie z prawem i mającą siedzibę statutową, zarząd główny lub główny zakład na terenie:

- (i) państwa członkowskiego Unii Europejskiej, lub
- (ii) państwa będącego stroną umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym,

(zwane dalej „Państwami Członkowskimi”).

Dzięki tej nowelizacji polskie spółki będą mogły łączyć się z wyżej wymienionymi podmiotami w oparciu o ujednoczone przepisy obowiązujące w Państwach Członkowskich poprzez utworzenie nowej spółki (fuzja) bądź przez przejęcie jednej lub kilku spółek przez inną.

Nie dotyczy to jednak wszystkich polskich spółek. Nowelizacja pozwala bowiem na łączenie się jedynie przez spółki kapitałowe, czyli spółki z ograniczoną odpowiedzialnością oraz spółki akcyjne. Wyjątek stanowią spółki komandytowo-akcyjne, z tym że spółki te nie mogą być spółkami przejmującymi ani spółkami nowo zawiązanymi, a jedynie spółkami przejmowanymi bądź wchodzącymi w skład spółek tworzących nową spółkę. Jeśli chodzi o spółki zagraniczne to ich zdolność łączeniową każdorazowo należy oceniać według prawa Państwa Członkowskiego, któremu podlegają.

Co istotne, legalności ukończenia procesu połączenia transgranicznego poddano kontroli prawa Państwa Członkowskiego, któremu podlega spółka przejmująca lub ma podlegać spółka nowozawiązana. Jeżeli zatem spółka z siedzibą w Hamburgu dokona fuzji ze spółką prawa polskiego w ten sposób, że powstanie spółka z siedzibą w Berlinie, ukończenie

MERGERS & ACQUISITIONS

Cross border mergers of the companies

In the previous year, in June, there came into force an amendment to the Commercial Companies Code introducing the possibility of Polish companies merging with foreign companies. According to these provisions a Polish company will be able to merge with another company which:

- (i) has been created in accordance with legal provisions of; and
- (ii) has its registered seat, management board or main establishment / plant located in;

any Member State of the European Union or any country which is a party to the European Economic Area (hereinafter referred to as the „Member States”).

Thanks to this amendment Polish companies will be able to merge with the abovementioned subjects based on the harmonized laws in force in all Member States via creating a new company (merger) or via the acquisition of one or more companies by another.

However, the law is not applicable to all companies. The amendment allows for merger solely of capital companies, that is limited liability companies and joint-stock companies. Limited joint-stock companies are an exception to the rule, but such companies cannot be the acquiring companies nor the newly created companies, they can only be the acquired companies or one of the companies merging to create a new company. When it comes to foreign companies, their ability to merge shall each and every time be judged on the basis of the law of the Member State to which they are subject.

What is essential is that the legality of the cross-border merging process shall be subject to the control of the law of the Member State applicable to the acquiring company or to the company newly created. Thus, if a company with a registered seat in Hamburg is to merge with a company to which Polish law applies so that a new company with a registered seat

procesu połączenia będzie oceniane w świetle prawa niemieckiego.

Co do zasady skutki połączenia transgranicznego nie odbiegają od skutków połączenia „krajowego”, znanego już od lat polskiemu prawu handlowemu. I tak, spółka przejmująca (nowo zawiązana) wstępuje we wszystkie prawa i obowiązki spółki przejmowanej, względnie spółek łączących się, zaś wspólnicy spółki przejmowanej (spółek łączących się) stają się wspólnikami spółki przejmującej czy spółki nowozawiającej. Spółka przejmowana (spółki łączące się) zostaje rozwiązana i kończy byt prawny bez przeprowadzenia postępowania likwidacyjnego w dniu jej wykreślenia z odpowiedniego rejestru.

Należy jednak pamiętać o różnicach występujących przy łączeniu, gdzie spółką przejmującą bądź spółką nowo zawiązaną jest spółka zagraniczna. W takim wypadku zasady ochrony wierzycieli spółki polskiej wyznacza prawo obce i żaden z instrumentów ochronnych polskiego Kodeksu spółek handlowych nie znajduje tu zastosowania (w szczególności nie będą stosowane w takim wypadku przepisy dotyczące oddzielnego zarządzania majątkiem każdej z łączących się spółek aż do czasu zaspokojenia lub zabezpieczenia wierzycieli, których wierzytelności powstały przed dniem połączenia). Wierzyciele mają jednak prawo żądania zabezpieczenia swoich ewentualnych roszczeń, jeśli udowodnią, że ich zaspokojenie jest zagrożone przez połączenie. Ponadto, wspólnik (akcjonariusz) spółki krajowej, który głosował przeciwko uchwale o połączeniu i zażądał zaprotokołowania sprzeciwu, może żądać odkupu jego udziałów lub akcji. Nie może jednak, po dniu połączenia, żądać uchylenia albo stwierdzenia nieważności uchwały o połączeniu, co ma gwarantować trwałość i pewność procesu połączenia.

Omawiana tu nowelizacja implementuje do prawa polskiego Dziesiątą Dyrektywę nr 2005/56/WE Parlamentu Europejskiego i Rady Unii Europejskiej z dnia 26 października 2005 r. w sprawie transgranicznego łączenia się spółek kapitałowych i jest kolejnym krokiem na drodze dostosowywania prawa polskiego do prawa europejskiego.

in Berlin is created, then the completion of the merger process shall be judged in the light of German law.

It is a general rule that the effects of a cross-border merger shall not be distinct from the effects of a “national” merger known to Polish law for years. Therefore, the acquiring (newly created) company enters into all the rights and obligations of the acquired company, namely the merging companies, whereas the partners of the acquired company (the merging companies) become partners of the acquiring company or the newly created company. The acquired company (the merging companies) is dissolved and terminates its legal existence, without the need for liquidation proceedings, on the day of it being removed from an applicable register.

However, it should be kept in mind that there may exist certain differences when a merger takes place, where a foreign company is the acquiring or the newly created company. In this case it is the foreign rules on protection of creditors that apply to the creditors of the Polish company, and none of the protecting instruments present in the Commercial Companies Code have application (in particular, the regulations concerning separate management of the property of each of the merging companies up until the satisfaction or insurance of creditors whose debts were created before the day of the merger of the companies shall not be applied). However, the creditors have the right to request injunction their possible legal claims, provided they prove that such rights are threatened by the merger. In addition, a partner (shareholder) of the national company who voted against the resolution on merging and requested the resistance to be recorded in the form of minutes will be able to request the repurchase of his stocks and shares. Nonetheless, he will not be able to claim abolition or declaration of invalidity of the resolution after the day of the merger, which is to guarantee the permanency and certainty of the merging process.

The amendment evaluated here implements the Tenth Directive no. 2005/56/WE of the European Parliament and the Council of the European Union of 26 October 2005 on matters concerning the cross-border merger of capital companies into Polish law, and the amendment constitutes yet another step on the way to adapting the Polish law to European law.

K & P BULLETIN

Polish-English Legal Magazine

January 2009

Kochański & Partners Sp.j.



Podstawowym celem Dyrektywy jest ułatwienie przekształceń własnościowych i organizacyjnych wewnątrz grup kapitałowych o zasięgu unijnym, a także umożliwienie fuzji i przejęć podmiotów, mających swe siedziby na terenie różnych Państw Członkowskich. Do tej pory, jeśli dwie spółki mające siedzibę w innych krajach, chciały zespolić swoje siły, jedna z nich musiała wykupić drugą, bądź wspólnie tworzyły odrębną spółkę celową. Teraz możliwe stały się przekształcenia. Celem polskiego ustawodawcy było ponadto uatrakcyjnienie polskiego rynku i ułatwienie zagranicznym przedsiębiorcom prowadzenia działalności na terenie naszego kraju.

The fundamental purpose of the Directive is the facilitation of ownership and organizational transformations within capital companies under the scope of the European Union, which have their registered seat in any of the Member States. Up until now, whenever two companies having their registered offices in different countries wanted to combine their powers, one of them had to buy out the other or they were jointly to create a separate special-purpose vehicle. Now it is possible to undergo transformations. The purpose of the Polish legislator was, besides other, to make the Polish market more attractive and to facilitate conducting business activities within the area of our country for foreign entrepreneurs.

Natalia Grzędzińska n.grzedzinska@kochanski.com

CO NOWEGO W PRAWIE?

Wybrane akty prawne oraz zmiany prawa, które obowiązują od dnia:

1 grudnia 2008 roku:

- Zmiana ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług.

20 grudnia 2008 roku:

- Zmiana ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną.

31 grudnia 2008 roku:

- Zmiana ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o Inspekcji Handlowej.

1 stycznia 2009 roku:

- Zmiana ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.
- Zmiana ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.
- Zmiana ustawy z dnia 19 marca 2004 r. - Prawo celne.
- Zmiana ustawy z dnia 10 września 1999 r. - Kodeks karny skarbowy.
- Zmiana ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych.
- Zmiana ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa.
- Zmiana ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych.
- Zmiana ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych.
- Zmiana ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny.
- Zmiana ustawy z dnia 13 października 1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych.
- Zmiana ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. - Kodeks pracy.
- Zmiana ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
- Zmiana ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o zużytych sprzęcie elektrycznym i elektronicznym.
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 4 listopada 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie prowadzenia pomiarów wielkości emisji oraz pomiarów ilości pobieranej wody.
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 października 2008 r. w sprawie opłat za korzystanie ze środowiska.
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 29 października 2008 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU).

BIULETYN KiW

Polsko-angielski informator prawniczy

styczeń 2009

Kochański i Wspólnicy Sp.j.



8 stycznia 2009 roku:

- Zmiana ustawy z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych.

11 stycznia 2009 roku:

- Zmiana ustawy z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów.

12 stycznia 2009 roku:

- Zmiana ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

18 stycznia 2009 roku:

- Zmiana ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. - Kodeks pracy.

24 stycznia 2009 roku:

- Zmiana ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny.
- Zmiana ustawy z dnia 27 lipca 2002 r. - Prawo dewizowe.

Powyższe informacje nie stanowią wyczerpującego wyliczenia aktów prawnych wchodzących w życie w grudniu 2008 roku oraz styczniu 2009 roku. W celu uzyskania szczegółowych informacji prosimy o kontakt z Kancelarią.

LEGAL ALERT

Selected legal acts and changes in Polish law coming into force as of:

December 1, 2008:

- Amendment to the Value Added Tax Act of March 11, 2004.

December 20, 2008:

- Amendment to the Act on Provision of Services via e-mail of July 18, 2002.

December 31, 2008:

- Amendment to the Act on Trade Inspection of December 15, 2000.

January 1, 2009:

- Amendment to the Construction Law of July 7, 1994.
- Amendment to the Accounting Act of September 29, 1994.
- Amendment to the Customs Law of March 19, 2004.
- Amendment to the Penal-Fiscal Code of September 10, 1999.
- Amendment to the Act on Tax on Civil Law Transactions of September 9, 2000.
- Amendment to the Tax Law of August 29, 1997.
- Amendment to the Personal Income Tax Act of July 26, 1991.
- Amendment to the Corporate Income Tax Act of February 15, 1992.
- Amendment to the Civil Code of April 23, 1964.
- Amendment to the Act on the Social Insurance System of September 13, 1998

K & P BULLETIN

Polish-English Legal Magazine

January 2009

Kochański & Partners Sp.j.



- Amendment to the Labour Code of June 26, 1974.
- Amendment to the Real Estate Management Act of August 21, 1997.
- Amendment to the Act on Electrical and Electronic Waste of July 29, 2005.
- Regulation of the Minister of the Environment of November 4, 2008 on Requirements for Performance of Measurements of Emission Value and Measurements of Quantity of Received Water.
- Regulation of the Council of Ministers of October 14, 2008 on Environmental Charges.
- Regulation of the Council of Ministers of October 29, 2008 on Polish Classification of Goods and Services.

January 8, 2009:

- Amendment to the Commercial Companies Code of September 15, 2000.

January 11, 2009:

- Amendment to the Act on Registered Pledge and Registry of Pledges of December 6, 1996.

January 12, 2009:

- Amendment to the Act on Spatial Management of March 27, 2003.

January 18, 2009:

- Amendment to the Labour Code of June 26, 1974.

January 24, 2009:

- Amendment to the Civil Code of April 23, 1964.
- Amendment to the Foreign Exchange Act of July 27, 2002.

The above information is not a detailed listing of legal acts coming into force in December 2008 and January 2009. In order to receive precise information please contact our Law Office.