

17-18 CZERWCA 2020  
**The Westin Warsaw Hotel**

# APART I CONDOHOTELE

- problematyka prawna i operacyjna,  
modele zarządzania. Nadzór UOKiK  
i KNF nad realizacją inwestycji

ORGANIZATOR

mmc  polska

WSPÓŁPRACA

mm  design

PATRON MEDIALNY

CAPITAL  TV

**SARE**system  
way to sell

## DLACZEGO WARTO WZIĄĆ UDZIAŁ W KONFERENCJI?

Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów oraz Komisja Nadzoru Finansowego wydali ostrzeżenia w związku z ryzykiem, jakie wiąże się z inwestowaniem w apart i condohotele. Deweloper musi rozważyć jaki sposób finansowania inwestycji będzie dla niego najlepszy, aby uniknąć ewentualnych sporów z inwestorami: pieniądze własne, z kredytu bankowego, z obligacji, czy z wpłat konsumentów. Wiele w realizacji przedsięwzięcia zmieni się w obliczu nadchodzącej nowelizacji ustawy deweloperskiej. Nasi Ekspertci przedstawią Państwu jak najnowsze zmiany w zakresie prawa wpłyną na realizację apart i condohoteli, jak prawidłowo współpracować z pośrednikami finansowymi lub domami maklerskimi. Omówią również zakres odpowiedzialności stron umowy, sposób zawierania umów z konsumentami i przekazywane im informacje. Zaprezentują dostępne modele zarządzania apart lub condohotelem, a także ryzyka jakie mogą się pojawić przy realizacji przedsięwzięcia. Prelegenci wskażą również także zasady rozliczeń podatkowych w związku z nową Ordynacją podatkową, a także zaprezentują sposoby pozyskiwania i oczekiwania klientów. Serdecznie zapraszamy!

## GŁÓWNE ZAGADNIENIA:

- *Konstruowanie umów deweloperskich: klauzule niedozwolone, kary umowne, odstąpienie od umowy*
- *Modele współpracy między operatorem a inwestorem*
- *Analiza marki i analiza finansowa przy wyborze operatora (due dilligence)*
- *Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny: upadłość, zaprzestanie budowy, odstąpienie od umowy przez konsumenta*
- *Zasady kontroli deweloperów przez banki oraz zasady funkcjonowania Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego według projektu nowej ustawy deweloperskiej*
- *Nadzór UOKiK i Komisji Nadzoru Finansowego nad realizacją inwestycji i umowami*
- *Planowane zmiany prawne dotyczące apartoteli i condohoteli*
- *Strategie marketingowe – przygotowanie i prezentacja oferty firmy/inwestycji*

## PRELEGENCI:



**Anna Dąbrowska  
-Hanas**  
HANSBERRY TOMKIEL SP.K.



**dr inż. Rafał Dybicz**  
MKRENGIEERING



**Katarzyna Niekrasz-  
-Gierejko**  
RADCA PRAWNY, KANCELARIA RADCY  
PRAWNEGO KATARZYNY NIEKRASZ-  
-GIEREJKO



**Artur Kaźmierczak**  
MZURI INVESTMENTS SP. Z O.O.



**Dorota Podsiedzik  
-Malec**  
HANSBERRY TOMKIEL SP.K.



**Paweł Śliwka**  
SSW PRAGMATIC SOLUTIONS

**AGENDA**

## DZIEŃ PIERWSZY

**9:15 Rejestracja uczestników i poranna kawa****9:30 Realizacja inwestycji budowlanych w zakresie apart hoteli oraz condohoteli – problemy prawne**

- *Aparthotel, condohotel – problemy związane z definicją pojęć*
- *Tytuł prawny do nieruchomości*
- *Kwalifikacja inwestycji jako mieszkaniowej, usługowej i hotelowej – kryteria rozróżnienia (w tym: przeznaczenie budynku i lokalu, warunki techniczne, wymogi rejestracyjne)*
- *Analiza możliwości realizacji inwestycji w aktach prawa miejscowego i decyzjach*
- *Procedura realizacji inwestycji:*
  - » *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego*
  - » *decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu*
  - » *decyzja środowiskowa*
  - » *pozwolenie na budowę*
  - » *przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego*
- *Odstępstwa od projektu budowlanego i samowola budowlana*
- *Zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego*
- *Zaświadczenie o samodzielności lokalu*
- *Planowane zmiany prawne dotyczące apart hoteli i condohoteli*

**11:00 Przerwa kawowa i czas na networking****11:15 Proces inwestycyjny w przedsięwzięciu budowlanym. Co musi wiedzieć inwestor?**

- *Omówienie kolejnych faz procesu inwestycyjnego*
- *Znajomość aktów prawnych (Ustawa o ochronie nabywcy lokalu mieszkalnego, kodeks postępowania administracyjnego, Kodeks Cywilny)*
- *Projekt budowlany po ostatnich zmianach prawnych*
- *Umowa deweloperska - wybrane aspekty. Dobre praktyki i klauzule niedozwolone*

**dr inż. Rafał Dybicz**, MKREngineering

**12:45 Przerwa na lunch****13:30 Modele współpracy między inwestorem a operatorem najmu**

- *Operator zewnętrzny czy samodzielne zarządzanie?*
- *Modele współpracy między operatorem a inwestorem*
- *Na co oprócz ceny należy zwrócić uwagę?*
- *Analiza marki i analiza finansowa przy wyborze operatora (due dilligence)*

**Artur Kaźmierczak**, członek zarządu, Mzuri Investments sp. z o.o.

**15:30 Zakończenie I dnia konferencji**

**AGENDA**

## DZIEŃ DRUGI

**9:00 Rejestracja uczestników i poranna kawa****9:15 Ryzyka związane z nabyciem, rozpoczęciem oraz realizacją inwestycji**

- Weryfikacja ryzyk prawnych związanych z inwestycją – due diligence prawne
- Ryzyka prawne związane z tytułem prawnym do nieruchomości, kwestiami planistycznymi, procesem budowlanym
- Formy eliminacji zidentyfikowanych ryzyk prawnych – ubezpieczenie W&I oraz Title
- Eliminacja ryzyk finansowania własnego w kontekście zmiany ustawy o obligacjach – formy finansowania zewnętrznego, a regulacje KNF

**Paweł Śliwka**, Adwokat, SSW Pragmatic Solutions

**11:00 Przerwa kawowa i czas na networking****11:30 Nadzór Prezesa UOKiK nad realizacją inwestycji w Apart i condohotele**

- Uprawnienia Prezesa UOKiK w odniesieniu do przedsiębiorców realizujących inwestycje w apart i condohotele
- Działania organu w ramach praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów
- Kontrola postanowień wzorców umów

**Anna Dąbrowska-Hanas**, Radca prawny, Hansberry Tomkiel Sp.k.

**Dorota Podsiedzik-Malec**, Radca prawny, Hansberry Tomkiel Sp.k.

**13:00 Przerwa na lunch****13:45 Najem krótkoterminowy**

- Założenia projektu Białej Księgi regulacji systemu promocji turystycznej w Polsce;
- Usługi hotelarskie a najem krótkoterminowy - podobieństwa i różnice
- Konsekwencje uznania najmu krótkoterminowego za usługę hotelarską
- Najem krótkoterminowy w budynkach wielorodzinnych - co na to wspólnoty mieszkaniowe
- Najem lokalu a podnajem krótkoterminowy - usługa pośrednictwa
- Dotychczasowe orzecznictwo w przedmiocie najmu krótkoterminowego - implikacje
- Najem krótkoterminowy a apartohotele

**Katarzyna Niekrasz-Gierejko**, Radca Prawny, Kancelaria Radcy Prawnego Katarzyny Niekrasz -Gierejko

**15:00 Zakończenie II dnia konferencji i wręczenie certyfikatów**

*Każdy uczestnik otrzyma  
certyfikat poświadczający udział  
w konferencji*

**PRELEGENCI****Anna Dąbrowska-Hanas**, Radca Prawny, Hansberry Tomkiel Sp.k.

Anna Dąbrowska-Hanas jest radcą prawnym z kilkunastoletnim doświadczeniem zdobytym w Urzędzie Ochrony Konkurencji i Konsumentów oraz w kancelarii prawnej obsługującej krajowych i zagranicznych przedsiębiorców działających m.in. w branży finansowej i FMCG.

Przez 10 lat była pracownikiem Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (radca prawny, zastępca dyrektora Departamentu Prawnego oraz zastępca Dyrektora Departamentu Ochrony Interesów Konsumentów), gdzie nadzorowała liczne postępowania prowadzone w sprawach praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów m.in. przez banki, zakłady ubezpieczeń, deweloperów, przedsiębiorców branży e-commerce.

Specjalizuje się w sprawach dotyczących nieuczciwych praktyk rynkowych oraz niedozwolonych postanowień umownych. Prowadziła liczne wykłady i szkolenia z zakresu prawa ochrony konkurencji i konsumentów w Polsce i za granicą.

**dr inż. Rafał Dybicz**, MKREngineering

Absolwent Wydziału Inżynierii Lądowej Politechniki Warszawskiej, doświadczony kierownik projektów deweloperskich, uczestniczył w realizacji wielu projektów budowlanych min w budowie linii Metra Północ i obwodnicy M30 w Madrycie, członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa, autor artykułów w budowlanej prasie branżowej, właściciel firmy konsultingowo – inżynierskiej MKREngineering.

**Katarzyna Niekrasz-Gierejko**, Radca Prawny, Kancelaria Radcy Prawnego Katarzyny Niekrasz-Gierejko

Radca Prawny Katarzyna Niekrasz-Gierejko – członek Okręgowej Izby Radców Prawnych w Warszawie. Praktyk z blisko 25-letnim doświadczeniem zawodowym w dziedzinie inwestycji budowlanych oraz obrotu nieruchomości, uzyskanym podczas współpracy z ogólnopolskimi oraz międzynarodowymi firmami z branży budowlanej oraz deweloperskiej (m.in. Budimex S.A, TK Development, Sp. z o.o.).

Specjalista w zakresie regulowania skomplikowanych stanów prawnych nieruchomości oraz dochodzenia roszczeń i odszkodowań związanych z procesem inwestycyjnym Założyciel kancelarii prawnej, działającej z sukcesem od roku 2010, specjalizującej się m.in. w prawie nieruchomości, budowlanym, gospodarki przestrzennej i administracji.

**Artur Kaźmierczak**, członek zarządu, Mzuri Investments sp. z o.o.

Partner Współzarządzający Grupą Mzuri, członek Rady Nadzorczej Mzuri - największej w Polsce firmy zarządzającej wynajmem mieszkań (ok. 6000 mieszkań w zarządzaniu, z których ok jedną czwartą Mzuri Investments pomogło kupić na inwestycję). Właściciel portfela mieszkań na wynajem.

Przed dołączeniem do Grupy Mzuri był partnerem w PwC, gdzie pracował od 2009 roku. Wcześniej był związany z Deloitte i Arthur Andersen. Jest absolwentem Uniwersytetu Łódzkiego, studiował także w Holandii na Uniwersytecie w Maastricht.

Artur Kaźmierczak jest członkiem Rady Nadzorczej notowanej na GPW spółki KBJ S.A.

Prywatnie Artur jest mężem i ojcem córki. Zapalony wędkarz i miłośnik podróży. Emerytowany himalaista (m.in. wspiął się na Cho Oyu – szóstą najwyższą górę świata) - dzisiaj czyta literaturę górską, ale odkąd urodziła mu się córka, sam już się nie wspina.

## PRELEGENCI



**Dorota Podsiedzik-Malec**, Radca Prawny, Hansberry Tomkiel Sp.k.

Dorota Podsiedzik-Malec jest radcą prawnym specjalizującym się w prawie ochrony konkurencji i konsumentów. Doświadczenie zawodowe zdobywała w administracji publicznej, a obecnie w ramach kancelarii prawnej. Jest byłym dyrektorem Departamentu Prawnego w Urzędzie Ochrony Konkurencji i Konsumentów oraz Departamentu Wyrobów Budowlanych w Głównym Urzędzie Nadzoru Budowlanego. Posiada bogatą wiedzę i doświadczenie nie tylko z zakresu prawa ochrony konkurencji i konsumentów ale również znajomość krajowych i unijnych przepisów określających wymagania prawne i techniczne dla wyrobów wprowadzanych do obrotu na polskim rynku, w tym wyrobów budowlanych. Prelegent na wielu konferencjach oraz wykładowca na podyplomowych studiach „Prawo Ochrony Konsumentów” organizowanych przez Instytut Nauk Prawnych Polskiej Akademii Nauk.



**Paweł Śliwka**, Adwokat, SSW Pragmatic Solutions

Paweł Śliwka, adwokat, posiada kilkuletnie doświadczenie w doradztwie prawnym na rzecz podmiotów działających na rynku nieruchomości w sektorze biurowym, handlowym i magazynowym. W szczególności, specjalizuje się w doradztwie transakcyjnym, obejmującym przygotowanie raportu z badania due diligence, sporządzanie i negocjowanie dokumentacji transakcyjnej (w formie asset deal i share deal). Ponadto, jego doświadczenie obejmuje również kompleksowe doradztwo w procesach inwestycyjnych, procesach refinansowania projektów nieruchomościowych, jak również doradztwo w procesach zawierania umów najmu zarówno po stronie wynajmującego jak i najemcy.

Paweł posiada również doświadczenie w zakresie prawa korporacyjnego, doradzając podczas swojej kariery klientom w ramach bieżącej obsługi korporacyjnej, jak również w ramach procesów reorganizacji (podziałów, połączeń i przekształceń). Jest absolwentem prawa na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Kardynała Stefana Wyszyńskiego w Warszawie. Paweł ukończył także kurs prawa brytyjskiego oraz europejskiego organizowany przez Wydział Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego oraz Uniwersytet Cambridge.

## ORGANIZATOR

MMC Polska jest niezależnym organizatorem spotkań biznesowych w Polsce. Spółka organizuje szkolenia, konferencje i kongresy dedykowane specjalistom, kadry menadżerskiej oraz zarządom wiodących firm w Polsce. Szkolenia i konferencje prowadzone są przez znanych praktyków, ekspertów posiadających wieloletnie doświadczenie w swojej branży. Kongresy mają charakter międzynarodowy, skupiają pełną reprezentację rynku, zarówno firm, jak i administracji centralnej i regulatora. MMC Polska organizuje również szkolenia zamknięte w pełni dopasowane do potrzeb klientów. Efektem organizowanych wydarzeń jest podniesienie kwalifikacji pracowników, zdobycie wiedzy praktycznej oraz zwiększenie przewagi konkurencyjnej.

Współpracujemy m.in. z: Orange, T-Mobile, Play, Polkomtel, PKN ORLEN S.A, PGNiG, Tauron Polska Energia, Hawe SA, Emitel, KPMG, PwC, E&Y, Deloitte, UKE, URE, KNF, PKO BP, PEKAO SA, PZU, NBP, Asseco Poland, Intel, Comarch. W skład Grupy MMC Polska wchodzi: MM Conferences S.A., MMC Events oraz MMC Design.

## GRUPA DOCELOWA

*Do uczestnictwa w warsztacie zapraszamy deweloperów realizujących bądź planujących inwestycje apart i condohotelowe. Zapraszamy także zarządców, operatorów oraz pośredników nieruchomości, a także osoby planujące inwestycję w apart bądź condohotel.*

### KONTAKT W KWESTIACH MERYTORYCZNYCH:



**Paulina Jaworska**

Senior Project Manager  
Workshops Department  
e-mail: p.jaworska@mmcpolska.pl

### KONTAKT W KWESTII UCZESTNICTWA:



**Magdalena Ratajczyk**

Senior Business Advisor  
Business Advisory Department  
T: +48 575 300 528  
e-mail: m.ratajczyk@mmcpolska.pl

## GRUPA DOCELOWA

### The Westin Warsaw Hotel

al. Jana Pawła II 21  
00-854 Warszawa