TURCZA NEWS

Twoja prawna ręka w biznesie



NIERUCHOMOŚCI

Znikają reklamy. Które są legalne? Jakie są zasady?

strona 6

W TYM NUMERZE M.IN.

01 Sześć projektów zmian podatkowych
02 Nowe zasady wsparcia inwestycji w PSI
03 Zarzuty UOKiK wobec Google
04 Nowe narzędzia kontroli UOKiK
05 Nieprawidłowości w podnośnikach
06 Zgoda sąsiada na inwestycje przy domu
07 Zabudowa "zabytkowych" gruntów
08 Klasyfikacja leśna działki a obowiązki właściciela
09 Decyzja kierownictwa lotów a odszkodowanie
10 Pierwszy dom w budowie a zwolnienie z PCC
11 Czesne za studia dziecka jako koszt podatkowy

Prawo gospodarcze

Krajowe zasady stosowania aktu o usługach cyfrowych

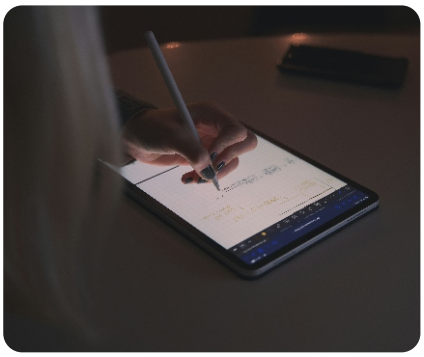
Wejście w życie w dniu 6 listopada 2026 r.

Ustawa o zmianie ustawy o świadczeniu usług drogą elektroniczną oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2026 r. poz. 1296) określa krajowe procedury i kompetencje organów związane ze stosowaniem rozporządzenia (UE) 2022/2065, czyli aktu o usługach cyfrowych (DSA).

Koordynatorem do spraw usług cyfrowych będzie Prezes UKE. Prezes UOKiK otrzyma kompetencje dotyczące obowiązków platform umożliwiających zawieranie umów na odległość oraz innych naruszeń DSA godzących w interesy konsumentów. Nadzór nad platformami udostępniającymi wideo powierzono Przewodniczącemu KRRiT, z ustawowymi wyłączeniami. Nowelizacja reguluje m.in. certyfikację organów pozasądowego rozstrzygania sporów, przyznawanie statusu zaufanych podmiotów sygnalizujących i zweryfikowanych badaczy oraz postępowania wobec dostawców usług pośrednich. Właściwe organy będą mogły prowadzić kontrole i nakazywać zaprzestanie naruszeń. Za naruszenie określonych obowiązków przewidziano kary do 6% światowego obrotu dostawcy osiągniętego w poprzednim roku obrotowym. Sprawy o roszczenia związane z naruszeniem DSA będą należeć do właściwości sądów okręgowych.

WIĘCEJ INFORMACJI

Dziennik Ustaw 2026 poz. 1296



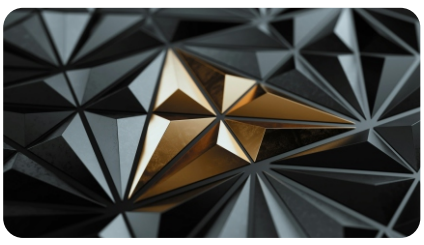
Projekt nowelizacji przepisów o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy

I czytanie w dniu 5 października 2026 r.

Rządowy projekt zmian w ustawie o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu przewiduje rozwój elektronicznej wymiany informacji i szersze uprawnienia kontrolne Generalnego Inspektora Informacji Finansowej. Ma także zmienić zasady dostępu do Centralnego Rejestru Beneficjentów Rzeczywistych. Stosowanie mechanizmu zamrażania środków miałoby zostać rozszerzone na przeciwdziałanie finansowaniu rozprzestrzeniania broni masowego rażenia. Projekt służy wykonaniu prawa unijnego; 5 października skierowano go do pierwszego czytania na posiedzeniu Sejmu.

WIĘCEJ INFORMACJI

Sejm przebieg prac nad drukiem nr 3163



Obowiązkowy pełnomocnik także w drobnych sprawach dot. własności intelektualnej

Publikacja z dnia 8 października 2026 r.

Ministerstwo Sprawiedliwości proponuje odejście od wyjątku, który pozwala samodzielnie występować w sprawach własności intelektualnej o wartości przedmiotu sporu nieprzekraczającej 20 tys. zł. Obowiązkowe zastępstwo przez adwokata, radcę prawnego lub rzecznika patentowego miałoby więc obejmować również takie postępowania. Sąd nadal mógłby jednak zwolnić stronę z tego obowiązku, na jej wniosek albo z urzędu, jeżeli okoliczności sprawy, w szczególności stopień jej zawiłości, przemawiają za samodzielnym udziałem strony. Opisane rozwiązanie pozostaje propozycją legislacyjną.

WIĘCEJ INFORMACJI

Wykaz prac legislacyjnych Rady Ministrów projekt UD261



Podatki i finanse

Sześć projektów zmian w podatkach dochodowych

Publikacja z dnia 7 października 2026 r.

Do dalszych prac w Komisji Finansów Publicznych skierowano sześć projektów dotyczących podatków dochodowych. Wśród propozycji znajduje się nowa skala PIT: stawka 12% dla podstawy opodatkowania do 130 tys. zł, 24% dla nadwyżki ponad 130 tys. zł do 150 tys. zł oraz 32% dla nadwyżki ponad 150 tys. zł. Takie rozwiązanie przewiduje druk sejmowy nr 3147. Pozostałe opisane propozycje obejmują m.in. obniżenie limitu przychodów uprawniającego do ryczałtu, zwiększenie opodatkowania fundacji rodzinnych, stawkę CIT 22% dla największych spółek i podniesienie daniny solidarnościowej do 5%. Planowane jest także przedłużenie ulgi na robotyzację o dziesięć lat oraz zniesienie ulgi na ekspansję. Są to rozwiązania na etapie projektów, których ostateczna treść zależy od dalszych prac parlamentarnych.

WIĘCEJ INFORMACJI

Sejm druk nr 3147



Nowe zasady wsparcia inwestycji w Polskiej Strefie Inwestycji

I czytanie w dniu 1 października 2026 r.

Rządowy projekt nowelizacji ustawy o wspieraniu nowych inwestycji oraz niektórych innych ustaw zmienia zasady ustalania dochodu objętego zwolnieniem podatkowym w Polskiej Strefie Inwestycji.

Decyzja o wsparciu miałaby obowiązywać od 15 do 20 lat, zależnie od regionu. Przy większych inwestycjach przewidziano opiniowanie decyzji przez Szefa Krajowej Administracji Skarbowej. Wnioski o wsparcie mają być obsługiwane za pośrednictwem Elektronicznej Platformy Polskiej Strefy Inwestycji. Projekt skierowano do pierwszego czytania na posiedzeniu Sejmu.

WIĘCEJ INFORMACJI

Sejm przebieg prac nad drukiem nr 3160



Ponad pół miliarda złotych kar dla Biedronki i firm transportowych za zmowę na rynku pracy

Informacja z dnia 14 września 2026 r.

Prezes UOKiK nałożył ponad 570 mln zł kar na właściciela sieci Biedronka I współpracujące z nim firmy transportowe za porozumienie ograniczające konkurencję na rynku pracy.

WIĘCEJ INFORMACJI

Ponad pół miliarda złotych kar dla Biedronki

Ochrona konkurencji i konsumentów

Ponad 21 mln zł kary dla Nasz Prąd za niedozwolone postanowienia umowne

Komunikat z dnia 7 października 2026 r.

Prezes UOKiK uznał 21 postanowień stosowanych przez spółkę Nasz Prąd za niedozwolone i nałożył karę w wysokości 21 475 000 zł. Zakwestionowano m.in. możliwość zmiany mocy i ceny pompy ciepła po zawarciu umowy bez odpowiedniego prawa konsumenta do rezygnacji, karę 1 tys. zł dziennie za nieprzygotowanie budynku do termomodernizacji oraz nadmiernie dotkliwe konsekwencje niedopłaty końcowej części ceny, obejmujące demontaż urządzenia i dodatkowe obciążenia finansowe. Zastrzeżenia dotyczyły także przenoszenia na klienta odpowiedzialności za wytrzymałość dachu pod instalacją fotowoltaiczną. Decyzja nie jest prawomocna i może zostać zaskarżona do sądu.

Niezależnie od niej Urząd prowadzi postępowanie wyjaśniające dotyczące m.in. sposobu prezentowania ofert, informacji o finansowaniu i dofinansowaniu oraz prawa odstąpienia od umowy. UOKiK zawiadomił również prokuraturę o podejrzeniu przestępstwa związanego z zawieraniem umów.

WIĘCEJ INFORMACJI
UOKiK komunikat dotyczący Nasz Prąd



Zarzuty wobec Google w związku z negocjacjami z wydawcami prasowymi

Komunikat z dnia 5 października 2026 r.

Prezes UOKiK postawił czterem spółkom z grupy Google zarzuty dotyczące możliwego nadużywania pozycji rynkowej w relacjach z polskimi wydawcami. Postępowanie koncentruje się na negocjacjach wynagrodzenia za wykorzystywanie publikacji prasowych. Według Urzędu wydawcy nie otrzymywali danych potrzebnych do oceny oferowanych stawek, w tym informacji o sposobie wykorzystania treści, osiąganych przychodach i założeniach kalkulacji. Utrudniało to ocenę propozycji Google i przedstawienie własnej oferty opartej na danych. Na tym etapie komunikat dotyczy zarzutów; nie oznacza wydania ostatecznego rozstrzygnięcia stwierdzającego naruszenie.

WIĘCEJ INFORMACJI
UOKiK komunikat dotyczący Google



Zakupy testowe i dodatkowe narzędzia kontroli Prezesa UOKiK

Wchodzi w życie w dniu 12 sierpnia 2026 r.

Projekt nowelizacji ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz niektórych innych ustaw ma dostosować uprawnienia Prezesa UOKiK do unijnego rozporządzenia o współpracy organów ochrony konsumentów (CPC). Proponowane przepisy umożliwiają dokonywanie zakupów testowych towarów i usług pod ukrytą tożsamością oraz prowadzenie przeszukań również w sprawach konsumenckich. Przewidziano ponadto środki dotyczące naruszeń w internecie, obejmujące ingerencję w treści, a w najdalej idących przypadkach także działania wobec domen internetowych. Zgodnie z omówieniem z 7 października projekt skierowano do konsultacji; zapowiadane kompetencje nie są jeszcze nowymi uprawnieniami wynikającymi z uchwalonej ustawy.

WIĘCEJ INFORMACJI
Unia zaostrza przepisy. 12 sierpnia wchodzą zmiany dla tysięcy firm



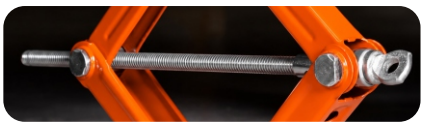
Nieprawidłowości w podnośnikach samochodowych

Komunikat z dnia 2 października 2026 r.

Inspekcja Handlowa skontrolowała 15 modeli podnośników trapezowych o udźwigu do 2 ton. Nieprawidłowości stwierdzono w 13 modelach, a w 11 wykryto poważne wady konstrukcji nośnej, korby lub mechanizmu podnoszenia.

Uszkodzenia tych elementów mogą prowadzić do nagłego opadnięcia pojazdu. UOKiK przypomniał o konieczności sprawdzenia dopuszczalnego obciążenia podnośnika i stosowania go zgodnie z instrukcją. Wyniki kontroli dotyczą wskazanych modeli, a nie wszystkich urządzeń dostępnych na rynku.

WIĘCEJ INFORMACJI
UOKiK wyniki kontroli podnośników trapezowych



Nieruchomości i środowisko

Nowe zasady dla właścicieli domów. Potrzebna będzie zgoda sąsiada

Właściciele domów jednorodzinnych zazwyczaj stawiają śmietniki w okolicy ogrodzenia, przy bramie lub furtce.

Niebawem mogą jednak wejść w życie przepisy, które ograniczą taką możliwość. Jeśli tak się stanie, osoby, które jeszcze nie wyznaczyły miejsca na odpady na swojej działce, będą musiały porozumieć się w tej kwestii z sąsiadem.

WIĘCEJ INFORMACJI

Dziennik Ustaw 2026 r. poz. 1155

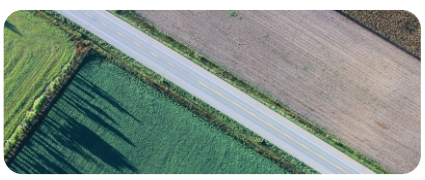


Grunt ujęty w ewidencji zabytków można zabudować, ale pod kontrolą

Ujęcie w wojewódzkiej ewidencji zabytków nie przekreśla możliwości aplikowania o zabudowę objętej nią nieruchomości. Oznacza jedynie, że każde działanie dotyczące warunków zabudowy czy pozwolenia na budowę wymaga uzgodnienia z konserwatorem.

WIĘCEJ INFORMACJI

Grunt ujęty w ewidencji zabytków można zabudować. ale pod kontrolą



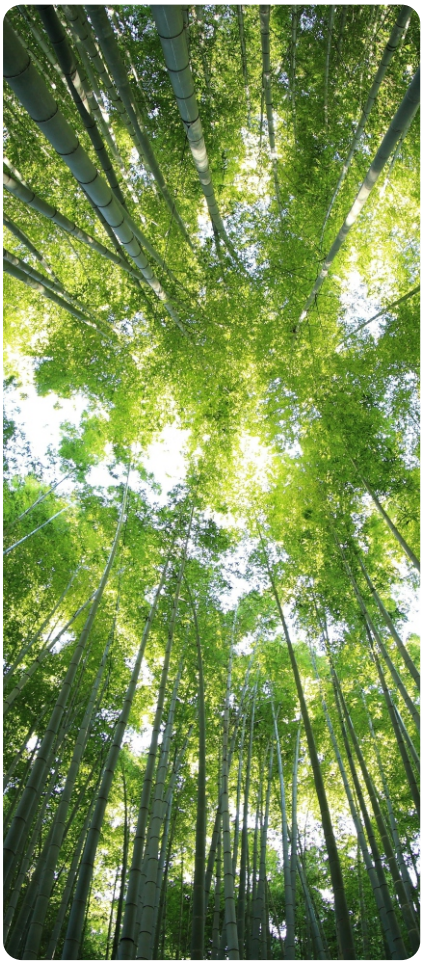
Leśna klasyfikacja działki i obowiązki jej właściciela

Wchodzi w życie w dniu 12 sierpnia 2026 r.

Artykuł zwraca uwagę na skutki zakwalifikowania nieruchomości jako gruntu leśnego. Brak drzew na działce nie oznacza automatycznie, że jej właściciela nie dotyczą obowiązki związane z gospodarką leśną. Ustawa o lasach obejmuje bowiem również grunty czasowo pozbawione roślinności leśnej. Nakłada na właścicieli m.in. obowiązek trwałego utrzymywania lasów i ponownego wprowadzania roślinności leśnej w okresie do pięciu lat od usunięcia drzewostanu. Leśny charakter gruntu może mieć także znaczenie dla planowanej zabudowy. Przed zakupem lub rozpoczęciem inwestycji należy sprawdzić oznaczenie nieruchomości w ewidencji oraz dokumenty dotyczące jej statusu.

WIĘCEJ INFORMACJI

Unia zaostrza przepisy. 12 sierpnia wchodzą zmiany dla tysięcy firm



Orzecznictwo i interpretacje

Dostęp do danych przetwarzanych przez jednostki analityki finansowej

Opinia TSUE z dnia 08 października 2026 r.

Sprawa dotyczy odmowy udostępnienia osobie informacji o danych przetwarzanych przez estońską jednostkę analityki finansowej w związku z podejrzeniem prania pieniędzy. Rzeczniczka generalna Laila Medina uznała, że przetwarzanie danych przez takie jednostki w ramach zapobiegania praniu pieniędzy i finansowaniu terroryzmu oraz wykrywania i zwalczania tych przestępstw podlega dyrektywie (UE) 2016/680 o ochronie danych w sprawach karnych. W opinii podkreślono potrzebę zachowania równowagi między poufnością działań właściwych organów a ochroną osoby, której dane dotyczą. Ograniczenie dostępu do danych powinno opierać się na jasnych zasadach i podlegać kontroli. Przedstawione stanowisko jest opinią rzeczniczki generalnej, a nie wyrokiem rozstrzygającym sprawę.

WIĘCEJ INFORMACJI

CURIA komunikat nr 145/2026



Decyzja kierownictwa lotów a odszkodowanie za opóźniony lot

Wyrok TSUE z dnia 08 października 2026 r.

TSUE wskazał, że samo przesunięcie startu przez kierownictwo lotów nie stanowi automatycznie nadzwyczajnej okoliczności zwalniającej przewoźnika z obowiązku wypłaty odszkodowania. Znaczenie ma przyczyna wydania decyzji, w tym warunki pogodowe, oraz jej rzeczywisty wpływ na opóźnienie konkretnego połączenia. Jeżeli

do opóźnienia przyczyniło się kilka zdarzeń, trzeba ustalić, jaka część opóźnienia wynikała z okoliczności nadzwyczajnych, a jaka z pozostałych przyczyn. Dopiero taka ocena pozwala rozstrzygnąć, czy zostały spełnione przesłanki wypłaty odszkodowania pasażerowi. Ogólne powołanie się na decyzję organu zarządzającego ruchem lotniczym nie wystarcza.

WIĘCEJ INFORMACJI
CURIA komunikat nr 144/2026
Wyrok TSUE C-108/26 RX



Zakup pierwszego domu w budowie a zwolnienie z PCC

Artykuł z dnia z 5 października 2026 r.

W omówieniu orzecznictwa NSA zwrócono uwagę, że nieukończenie budowy pierwszego domu jednorodzinnego nie musi wyłączać zwolnienia z podatku od czynności cywilnoprawnych na podstawie art. 9 pkt 17 ustawy o PCC. Znaczenie mają cechy i mieszkalne przeznaczenie nabywanego budynku oraz spełnienie pozostałych warunków zwolnienia. Przywołano wyroki w sprawach III FSK 964/25 i III FSK 621/25, podważające uzależnianie zwolnienia od formalnego zakończenia budowy i dopuszczenia domu do użytkowania. Ponieważ stanowiska prezentowane w części interpretacji podatkowych są odmienne, ocenę skutków konkretnej transakcji należy oprzeć na jej indywidualnych okolicznościach.

WIĘCEJ INFORMACJI
Omówienie zwolnienia z PCC w prawo.pl

Czesne za studia dziecka współpracującego z firmą jako koszt podatkowy

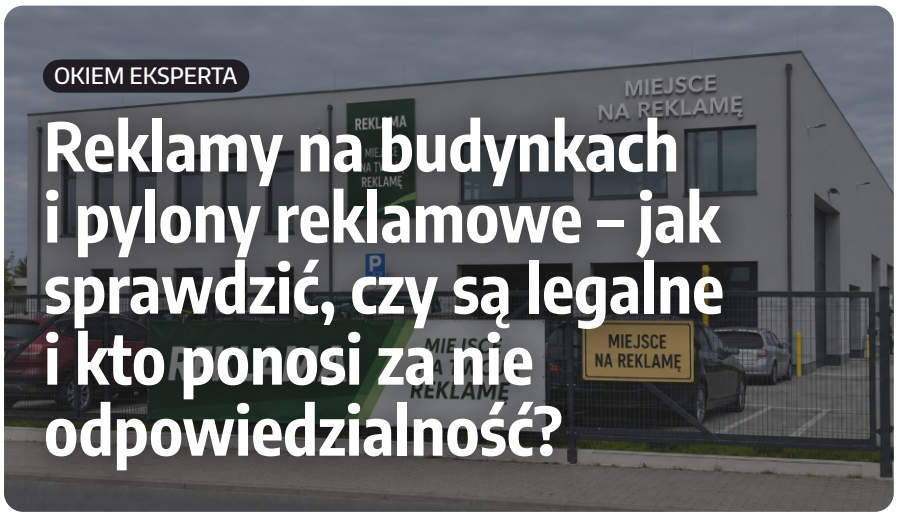
Interpretacja z dnia 17 września 2026 r.

Dyrektor KIS w interpretacji nr 0114-KDIP3-1.4011.728.2026.2.LS zaakceptował możliwość zaliczenia do kosztów uzyskania przychodów opłat za studia informatyczne córki przedsiębiorczyni. Córka świadczyła na rzecz firmy usługi na podstawie umowy zlecenia, a zdobywana wiedza była wykorzystywana w działalności obejmującej m.in. obsługę strony i sklepu internetowego oraz systemów wspierających sprzedaż. Znaczenie miał związek wydatku z działalnością gospodarczą i zadaniami wykonywanymi dla firmy. Rozstrzygnięcia nie należy traktować jako ogólnego potwierdzenia możliwości rozliczania kosztów edukacji dziecka: przedsiębiorca powinien udokumentować gospodarcze uzasadnienie czesnego I rzeczywiste wykorzystanie zdobywanej wiedzy w działalności.

WIĘCEJ INFORMACJI
Interpretacja Dyrektora KIS nr 0114-KDIP3-1.4011.728.2026.2.LS







OKIEM EKSPERTA

Reklamy na budynkach i pylony reklamowe – jak sprawdzić, czy są legalne i kto ponosi za nie odpowiedzialność?



Urszula Makówka
Radca prawny

Mec. Makówka specjalizuje się w sprawach związanych z prawem budowlanym, procesem inwestycyjnym i obrotem nieruchomościami, zajmuje się także prawem kontraktowym.

u.makowka@turcza.com.pl

Reklama na elewacji albo bilbordzie przyciąga klientów, a pylon przy wjeździe pomaga odnaleźć firmę. Czy jednak można je umieścić w dowolnym miejscu, jeśli właściciel nieruchomości wyrazi zgodę? Odpowiedź nie jest jednoznaczna. Zależy przede wszystkim od rodzaju nośnika, jego lokalizacji, statusu prawnego, daty montażu oraz obowiązujących przepisów lokalnych. Ta sama kampania może być dopuszczalna w jednej części miasta, a w innej prowadzić do nakazu usunięcia nośnika i kar finansowych.

Umowa z właścicielem budynku lub nośnika reklamowego to dopiero początek

Umowa najmu nośnika reklamowego lub zgoda na wykorzystanie elewacji budynku bądź gruntu reguluje przede wszystkim relacje pomiędzy reklamodawcą a właścicielem nieruchomości, na której reklama ma zostać umieszczona, albo właścicielem samego nośnika reklamowego. Nie zastępuje ona jednak wymaganych zgód i decyzji administracyjnych ani nie zwalnia z obowiązku przestrzegania lokalnych przepisów i ograniczeń dotyczących reklamy. Również sam fakt legalnego wzniesienia budynku nie oznacza automatycznie, że umieszczenie na nim reklamy będzie dopuszczalne i zgodne z obowiązującymi przepisami.

Warto odróżnić reklamę, czyli przekaz promocyjny, od tablicy, innego urządzenia czy powierzchni służących jej ekspozycji. Inaczej może być oceniony baner na elewacji, inaczej podświetlany kaseton, a jeszcze inaczej wolnostojący pylon. Nazwa handlowa nośnika nie rozstrzyga o wymaganych formalnościach.

Regulacje prawne: dwa podstawowe obszary, które trzeba sprawdzić

Pierwszym skojarzeniem z zagadnieniem legalności reklam jest tzw. uchwała krajobrazowa. Zgodnie z art. 37a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rada gminy może ustalić w formie uchwały zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. Taka uchwała stanowi akt prawa miejscowego (tj. prawa powszechnie obowiązującego). Uchwała krajobrazowa powinna obejmować obszar całej gminy, ale może przewidywać różne regulacje dla poszczególnych jej obszarów, dlatego na terenie jednej miejscowości mogą obowiązywać różne zasady dotyczące sytuowania reklam. Warto pamiętać, że jeśli dla danego obszaru nie przyjęto uchwały krajobrazowej, zasady dotyczące montażu urządzeń reklamowych mogą być określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Uchwały krajobrazowe i plany miejscowe to podstawowe akty prawne, które należy wziąć pod uwagę, chcąc umieścić reklamę na istniejących nośnikach reklamowych lub budynkach. W tym ostatnim przypadku trzeba też zweryfikować, czy budynek albo teren, na którym się znajduje, jest objęty formą ochrony lub opieki nad zabytkami, ponieważ może to stanowić przeszkodę w umieszczeniu reklamy lub mieć wpływ na jej dopuszczalny rozmiar, formę lub kolorystykę.

Planując budowę czy montaż nośnika reklamowego, należy sprawdzić przeznaczenie terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w razie jego braku zweryfikować treść planu ogólnego oraz ustalić, czy uzyskanie decyzji ustalającej warunki zabudowy jest konieczne i możliwe. Po stwierdzeniu, że na danym terenie można umieścić urządzenie reklamowe, należy zweryfikować przepisy prawa budowlanego. Wolnostojące, trwale związane z gruntem tablice i urządzenia reklamowe są budowlami w rozumieniu art. 3 pkt 3 tej ustawy, a instalowanie tablic i urządzeń reklamowych jest co do zasady objęte obowiązkiem zgłoszenia robót budowlanych. Od tej zasady są wyjątki, np. art. 29 ust. 7 prawa budowlanego nakazuje uzyskanie pozwolenia na budowę w przypadku, gdy takie urządzenia miałyby być zainstalowane przy zabytku lub na terenie wpisanym do rejestru zabytków. Umieszczenie urządzeń reklamowych w pasie drogowym wymaga uzyskania zgód wydawanych na podstawie przepisów ustawy o drogach publicznych. Również poza pasem drogowym znaczenie mogą mieć odległości od jezdni i wymagania dotyczące reklam emitujących światło. Prowadzenie prac budowlanych przy zabytku objętym ochroną konserwatorską wymaga pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków wydawanego na podstawie przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Decyzje wydawane na podstawie tych przepisów i

zgodność reklamy z uchwałą krajobrazową nie zastępują się wzajemnie.

Reklama a urządzenie reklamowe

Czy przedsiębiorca, który wykupuje reklamę na istniejącym pylonie, znajduje się w takiej samej sytuacji jak podmiot stawiający ten pylon? Niekoniecznie. Jak wskazano wyżej, należy odróżnić reklamę od nośnika. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym reklama to upowszechnianie w jakiejkolwiek wizualnej formie informacji promującej osoby, przedsiębiorstwa, towary, usługi, przedsięwzięcia lub ruchy społeczne. Tablica reklamowa to przedmiot materialny przeznaczony lub służący ekspozycji reklamy wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, o płaskiej powierzchni służącej ekspozycji reklamy, w szczególności baner reklamowy, reklama naklejana na okna budynków i reklamy umieszczane na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, z wyłączeniem drobnych przedmiotów codziennego użytku wykorzystywanych zgodnie z ich przeznaczeniem. Urządzenie reklamowe ustawa definiuje zaś jako przedmiot materialny przeznaczony lub służący ekspozycji reklamy wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, inny niż tablica reklamowa, z wyłączeniem drobnych przedmiotów codziennego użytku wykorzystywanych zgodnie z ich przeznaczeniem. Szczególną kategorią nośnika jest szyld, czyli tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe informujące o działalności prowadzonej na nieruchomości, na której się znajduje.

Rozróżnienie reklamy i nośnika reklamowego ma znaczenie dla ustalenia konsekwencji naruszenia uchwały krajobrazowej.

W tym miejscu warto też zaznaczyć, że poszczególne uchwały krajobrazowe zazwyczaj wyróżniają jeszcze inne rodzaje urządzeń reklamowych, definiując je na własne potrzeby oraz przewidując dla nich szczegółowe wymagania i zasady lokalizowania.

Nie należy wobec tego utożsamiać pojęć definiowanych w ustawie i uchwałach krajobrazowych z nazwami używanymi w ofertach firm reklamowych. Określenia „pylon", „kaseton" czy „baner" nie przesądzają jeszcze o kwalifikacji nośnika ani o wymaganych formalnościach.

Umowa pozwalająca na zamieszczenie reklamy

Reklamę jako treść promocyjną należy zatem umieścić na nośniku, czyli na tablicy lub urządzeniu reklamowym albo na elewacji budynku. Jeśli dany podmiot nie jest właścicielem nośnika, gruntu, na którym ma on powstać, albo budynku, na którego elewacji ma być zamieszczona reklama, konieczne jest zawarcie odpowiedniej umowy. Inaczej należy uregulować udostępnienie gruntu pod budowę własnego pylonu, inaczej korzystanie z elewacji, a jeszcze inaczej zakup ekspozycji na gotowym nośniku operatora.

Przed podpisaniem umowy warto sprawdzić, czy podmiot udostępniający powierzchnię jest uprawniony do dysponowania nią na cele reklamowe. Szczególnej ostro-



żności wymaga elewacja lub dach budynku wielolokalowego, ponieważ co do zasady stanowi część nieruchomości wspólnej należącą do właścicieli wszystkich lokali w budynku.

Umowa powinna precyzyjnie wskazywać miejsce, powierzchnię i okres ekspozycji, dopuszczalny rodzaj nośnika oraz wynagrodzenie. Równie ważne jest ustalenie, kto odpowiada za uzyskanie wymaganych zgód, montaż, serwis i bezpieczeństwo konstrukcji. Przy reklamie na budynku warto dodatkowo określić zasady dostępu do elewacji, rozliczania energii, naprawiania uszkodzeń oraz przywracania powierzchni do uzgodnionego stanu po demontażu.

Nie należy pomijać sytuacji, w której kampania zostanie przerwana z przyczyn prawnych. Co stanie się z zapłaconym wynagrodzeniem, jeżeli organ nakaże usunięcie nośnika? Kto poniesie koszty demontażu i czy reklamodawca będzie mógł zakończyć współpracę? Zasady zwrotu opłat za niezrealizowaną ekspozycję, odpowiedzialności za szkody oraz postępowania po otrzymaniu decyzji organu warto ustalić przed rozpoczęciem kampanii, a nie dopiero po powstaniu sporu.

Trzeba przy tym pamiętać, że umowa reguluje rozliczenia między stronami, ale nie zmienia ustawowych zasad odpowiedzialności za treści reklamowe i sytuowanie nośników reklamowych.

Konsekwencje naruszenia przepisów

Nieprawidłowo umieszczona reklama może oznaczać znacznie więcej niż konieczność zakończenia kampanii.

W przypadku naruszenia uchwały krajobrazowej podstawowe znaczenie ma art. 37d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewidujący możliwość nałożenia kary pieniężnej. Kara obciąża przede wszystkim podmiot, który umieścił tablicę lub urządzenie reklamowe, a nie reklamodawcę (podmiot, którego działalność promuje treść reklamowa). Jeżeli tego podmiotu nie można ustalić, przepisy przewidują odpowiedzialność odpowiednio właściciela, użytkownika wieczystego albo posiadacza samoistnego nieruchomości lub obiektu budowlanego, na którym reklamę umieszczono.

Kara pieniężna jest naliczana za okres od wszczęcia postępowania do dostosowania albo usunięcia tablicy lub urządzenia. Jej wysokość zależy od powierzchni ekspozycji i stawek opłaty reklamowej, przy zastosowaniu ustawowego mnożnika. Stawki opłaty może ustalić rada gminy w uchwale, a w razie ich nieustalenia zastosowanie mają zasady ustawowe. Zapłata kary nie legalizuje nośnika.

Odrębne konsekwencje mogą wynikać z naruszenia innych zasad niż te określone w uchwale krajobrazowej, w szczególności przepisów prawa budowlanego czy zasad zajęcia pasa drogowego.

Fakt, że kara pieniężna co do zasady nie zostanie nałożona na właściciela reklamy, lecz na właściciela nośnika, nie oznacza, że reklamodawca nie zostanie wezwany do złożenia wyjaśnień w postępowaniu administracyjnym ani że może bez obaw o konsekwencje nie brać w nim udziału. Nie oznacza też, że nie zostanie zmuszony do wcześniejszego usunięcia reklamy.

Dlatego istotne jest uwzględnienie takiej możliwości przy planowaniu kampanii reklamowej i zastrzeżenie w umowie najmu nośnika reklamowego możliwości jej wcześniejszego rozwiązania w określonych przypadkach.

Reklamy istniejące przed uchwałą krajobrazową: czy trzeba je dostosować?

Czy pylon, który od lat stoi na nieruchomości, trzeba usunąć po wejściu w życie uchwały krajobrazowej? Nie ma jednej odpowiedzi dla wszystkich istniejących reklam. Art. 37a ust. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewiduje określenie w uchwale warunków i terminu dostosowania istniejących tablic oraz urządzeń reklamowych, nie krótszego niż 12 miesięcy od jej wejścia w życie. Ocena obowiązku dostosowania nie może jednak kończyć się na sprawdzeniu, czy termin już upłynął.

Istotne znaczenie ma wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 12 grudnia 2023 r., P 20/19. Trybunał zakwestionował wskazany przepis w zakresie dotyczącym nośników istniejących w dniu wejścia w życie uchwały, wzniesionych na podstawie zgody budowlanej, przy braku ustawowych podstaw i trybu dochodzenia odszkodowania przez podmioty zobowiązane do ich usunięcia.

W konsekwencji Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 24 kwietnia 2024 r., sygn. akt II OSK 2817/20, stwierdził, że do czasu wprowadzenia regulacji ustawowych dotyczących podstaw i trybu dochodzenia odszkodowania za dostosowanie tablic reklamowych i urządzeń reklamowych zrealizowanych legalnie przed dniem wejścia w życie zaskarżonej uchwały lub ich usunięcie nie jest dopuszczalne objęcie takich obiektów zakresem uchwały.

Skutkuje to tym, że wojewódzkie sądy administracyjne, w przypadku zaskarżenia takich przepisów uchwał krajobrazowych (dotyczących dostosowania starych nośników do nowych zasad), orzekają o ich nieważności.

Nie oznacza to jednak, że każdy „stary" nośnik reklamowy niezgodny z uchwałą krajobrazową, która weszła w życie po jego powstaniu, jest legalny. Nie można bowiem z góry wykluczyć, że narusza on inne przepisy.

Na pytanie o to, jak sprawdzić legalność nośnika reklamowego i kto ponosi odpowiedzialność za naruszenie przepisów, nie ma więc jednej uniwersalnej odpowiedzi właściwej dla wszystkich reklam na budynkach i pylonów. Przed montażem, zakupem kampanii lub reakcją na decyzję organu warto przeanalizować konkretną lokalizację, konstrukcję, dokumentację, umowy i obowiązujące przepisy lokalne. Pozwala to ustalić, kto powinien uzyskać zgody, kto może odpowiadać za naruszenie i jakie działania są zasadne.

Planujesz reklamę na budynku, udostępniasz grunt pod pylon albo otrzymałeś decyzję o karze lub demontażu? Skontaktuj się z Kancelarią, aby zlecić indywidualną analizę swojej sprawy. Ocenimy dokumentację i lokalne regulacje, wskażemy podział obowiązków oraz dostępne rozwiązania prawne dostosowane do Twojej sytuacji.

KONTAKT

TURCZA Kancelaria Radców Prawnych

NIP: 945-189-28-38

ul. Grochowska 56
60-347 Poznań

+48 61 666 37 60
+48 61 666 37 59
kancelaria@turcza.com.pl

turcza.com.pl

LinkedIn

facebook

YouTube

TURCZA® Kancelaria Radców Prawnych

ZASTRZEŻENIE PRAWNE

Zastrzegamy, że informacje zawarte w niniejszym opracowaniu mają charakter ogólny i nie stanowią opinii prawnej. W związku z czym Kancelaria nie ponosi jakiejkolwiek odpowiedzialności za wykorzystanie niniejszych informacji bez uprzedniej konsultacji.