



Warszawa, 17 maja 2021 roku

Polska Rada Centrów Handlowych
ul. Nowogrodzka 50
00-695 Warszawa
e-mail: prch@prch.org.pl

Dot. Druku Sejmowego nr 1145

Uwagi i zastrzeżenia Polskiej Rady Centrów Handlowych jako organizacji lobbingowej reprezentującej interesy branży centrów handlowych do projektu ustawy o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw.

Szanowne Panie Posłanki i Szanowni Panowie Posłowie zasiadający w Sejmowej Komisji Polityki Społecznej i Rodziny (PSR),

W imieniu Polskiej Rady Centrów Handlowych, największej w Polsce organizacji zrzeszającej ponad 200 firm z sektora centrów handlowych działającej na rzecz rozwoju branży, zwracamy się do Państwa z oczekiwaniem i prośbą **o rzetelną oraz rozsądną analizę i ocenę** wnioskowanych przez Rząd rozwiązań legislacyjnych zawartych w Druku Sejmowym nr 1145 i **rozważenie** przedstawionych poniżej przez nasze stowarzyszenie uwag i zastrzeżeń.

Apelujemy o nieuchwalanie proponowanych przez Ministerstwo Rozwoju, Pracy i Technologii zmian do ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. poz. 1842, z późn. zm.2) **w zakresie art. 15ze i niewprowadzanie zmian w postaci art. 15ze¹, umieszczonego w druku sejmowym nr 1145.**

Jednocześnie informujemy, że wielokrotnie zgłaszaliśmy nasze krytyczne uwagi dotyczące Art. 15 ze i proponowanej nowelizacji do Ministerstwa Rozwoju, Pracy i Technologii oraz do Prezesa Rady Ministrów. Mamy nadzieję, że przedstawiciele Ministerstwa ustosunkują się do naszych uwag w trakcie posiedzenia Komisji.

Rozwiązanie polegające na tzw. ochronie czynszowej najemców w obiektach handlowych o powierzchni powyżej 2000 mkw. wskazane w druku sejmowym nr 1145 poprzez wprowadzenie ustawowej obniżki czynszów (oraz wszelkich innych opłat) odpowiednio o 80 proc. w okresie obowiązywania zakazu prowadzenia działalności w centrach handlowych, oraz o 50 proc. w okresie trzech miesięcy po ustaniu zakazu **jest niezgodne z polskim systemem prawnym w następujących obszarach:**



1. **Jest niezgodne z obowiązującym prawem i Konstytucją Rzeczypospolitej Polskiej.¹**
2. **Stanowi bezprawną interwencję państwa w umowy gospodarcze i relacje cywilno-prawne pomiędzy podmiotami komercyjnymi na skalę niespotykaną w demokratycznych państwach prawa.²**
3. **Nosi znamiona selektywności, dyskryminacji i nierównego traktowania przedsiębiorstw, wprowadzając arbitralne i nieproporcjonalne rozwiązania, pogarszające sytuację prawną jednej strony (wynajmujących, czyli właścicieli i zarządców centrów handlowych). Zgodnie z planowanym art. 15ze¹ (i uprzednim 15ze) całkowity koszt pomocy przyznanej najemcom będzie/jest przerzucony na właścicieli i zarządców centrów handlowych, pozbawionych jakiegokolwiek wsparcia ze strony państwa (zostali wykluczeni z pomocy w ramach tarcz rządowych i PFR, a mają wielomiliardowe zobowiązania m.in. wobec banków).³**
4. **Program pomocowy określony art. 15ze i planowanym art. 15ze¹ stanowi niedozwoloną pomoc publiczną naruszającą art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej i może skutkować m.in.:**
 - 4.1 Obowiązkiem zwrotu pomocy przez podmioty uposażone tj. najemców (łączna wartość zwrotu może sięgać nawet 4 mld złotych).
 - 4.2 Zakazem udzielania jakiegokolwiek pomocy publicznej najemcom do czasu zwrotu pomocy udzielonej niezgodnie z prawem.
 - 4.3 Skargą do Komisji Europejskiej o braku notyfikacji pomocy publicznej.
 - 4.4 Zarzutem naruszenia dyscypliny finansów publicznych przez osoby odpowiedzialne za nieprawidłowe wydatkowanie środków publicznych.⁴
5. **Przewiduje automatyczne, ustawowe i bezwarunkowe przyznanie każdemu najemcy zniżek w czynszach, w przeciwieństwie do programów pomocowych rządu i PFR, bez uwzględnienia indywidualnej sytuacji finansowej i potrzeb danego przedsiębiorcy. Tak samo traktuje franczyzobiorców, małych i dużych przedsiębiorców (w tym spółki giełdowe), czy najemców prowadzących pojedyncze lokale, oraz duże sieci handlowe, zarówno polskie, jak i zagraniczne, nie wspominając o restauratorach, czy branży rozrywkowej, gdzie skala problemów i potrzeb jest zupełnie inna. Warto zaznaczyć, że obroty najemców w okresach po lockdownach są znacząco wyższe niż 50% wyników sprzed pandemii (załącznik do pisma).**
6. **Proponowane zmiany, wbrew intencjom i deklaracjom rządu (sprzecznym z prawem europejskim), dotkną również polskich właścicieli centrów handlowych jako, że w Polsce działa ponad 570 obiektów handlowych o powierzchni powyżej 2 000 mkw., a ponad**

¹ W załączeniu przekazujemy opinie prawne uznanych prawników, profesorów Koźmińskiego i Machnikowskiego

² Ibid.

³ Ibid.

⁴ Memorandum Kancelarii Hryniów, Łebek i Partnerzy



połowa z nich należy do polskich właścicieli, natomiast połowę sieci handlowych, których dotyczyć będzie proponowana pomoc, stanowią sieci międzynarodowe.⁵

7. Proponowane zmiany prawne wprowadzą olbrzymi chaos w obszarze finansów spółek i finansów publicznych, sądownictwa i administracji podatkowej, którego Ministerstwo Rozwoju, Pracy i Technologii nie uwzględniło w Ocenie Skutków Regulacji.⁶

Pragniemy podkreślić, że w procesie kształtowania treści, zarówno art. 15ze, jak i 15ze¹ całkowicie pomięto głos wynajmujących, co skutkuje brakiem rzetelnej analizy skutków regulacji. Przedstawione powyżej argumenty jednoznacznie wskazują na konieczność całkowitego uchylenia art. 15ze i niewprowadzania dalszych zmian w postaci art. 15ze¹.

Z wyrazami szacunku,
Zarząd Polskiej Rady Centrów Handlowych

Jan Dębski

Prezes Zarządu

**Chairman of Business Development
Unibail-Rodamco-Westfield**

Agata Brzezińska

Członkini Zarządu

Head of CEE

Pradera Management Poland

Karol Bartos

Wiceprezes Zarządu

**Group Head of Asset Management
Atrium European Real Estate**

Urszula Matej-Bil

Członkini Zarządu

**Dyrektor ds. Komunikacji i PR
EPP**

Justyna Kur

Wiceprezes Zarządu

**Vice-president / Head of Property and
Rental Management, APSYS**

Dominik Piwek

Członek Zarządu

**Head of Marketing
NEPI Rockcastle Poland**

Anna Malcharek

Wiceprezes Zarządu

**Dyrektor Zarządzający
Gemini Holding**

Piotr Staniszewski

Wiceprezes Zarządu


**Radca prawny, Partner w Zespole Prawa
Nieruchomości, Dentons**

⁵ W załączeniu zrzut ekranu strony www KPRM

⁶ W załączeniu lista pytań do Ministerstwa Rozwoju, Pracy i Technologii dotyczących potencjalnych konsekwencji wprowadzenia proponowanych regulacji



Aleksander Walczak


Wiceprezes Zarządu
Prezes Zarządu
Dekada S.A.

Aleksandra Zentile-Miller


Członkini Zarządu
Dyrektor
Chapman Taylor International Services

Załączniki:

- 1) Uzasadnienie stanowiska Polskiej Rady Centrów Handlowych dot. zaproponowanych zmian legislacyjnych ingerujących w treść stosunku najmu lokali użytkowych w obiektach wielkopowierzchniowych.
- 2) Opinie prawne profesorów Koźmińskiego i Machnikowskiego
- 3) Memorandum Kancelarii Prawnej Hryniów, Łebek i Partnerzy
- 4) Zrzut ekranu strony KPRM
- 5) Lista pytań do Ministerstwa Rozwoju, Pracy i Technologii dotyczących potencjalnych konsekwencji wprowadzenia proponowanych regulacji
- 6) Dane o obrotach najemców centrów handlowych w latach 2020-2021 w porównaniu do 2019 – źródło PRCH – dane gromadzone i przetwarzane przez PwC