

Warszawa, 2 kwietnia 2021 r.

Polska Rada Centrów Handlowych

ul. Nowogrodzka 50

00-695 Warszawa

e-mail: prch@prch.org.pl

Sz. P.

Mateusz Morawiecki

Prezes Rady Ministrów

Sz. P.

Jarosław Gowin

Wiceprezes Rady Ministrów

Minister Rozwoju, Pracy i Technologii

Szanowny Panie Premierze,

Szanowny Panie Wicepremierze,

W dniu 1 kwietnia 2021 r. podczas konferencji prasowej z udziałem Panów Premierów zostały zaprezentowane kolejne mechanizmy pomocowe dla branż objętych restrykcjami. Jedną z przedstawionych propozycji dotyczy **ochrony czynszowej najemców w obiektach handlowych o powierzchni powyżej 2 000 mkw.**, poprzez wprowadzenie **ustawowych obniżek czynszu** odpowiednio – **o 80 proc.** w okresie obowiązywania zakazu prowadzenia działalności w centrach handlowych, oraz **o 50 proc.** w okresie 3 miesięcy po ustaniu zakazu.

Zarząd Polskiej Rady Centrów Handlowych („PRCH”) oczekuje od Panów Premierów wycofania się z przedstawionej propozycji lub uruchomienia, adekwatnej do narzuconych przez ustawodawcę obciążeń, pomocy skierowanej do wynajmujących, która pozwoli udzielić najemcom ogłoszonych rabatów. Jednocześnie informujemy, że około 300 z ponad 570 obiektów handlowych powyżej 2 000 mkw. działających w Polsce należy do polskich właścicieli. W przypadku struktury najemców pod kątem wynajmowanej powierzchni, około połowę stanowią polskie sieci i lokalni przedsiębiorcy, a pozostałą część międzynarodowe marki.

Przedstawiona propozycja to kolejne rozwiązanie po obowiązującym art 15ze ustawy covidowej, które przewiduje ustawowe **zwolnienie najemców z czynszów i opłat eksploatacyjnych** w okresie trwania zakazu prowadzenia działalności w centrach handlowych, budzące liczne uzasadnione wątpliwości natury prawnej, **w tym konstytucyjnej**, a przede wszystkim nadmiernie ingerujące w relacje cywilnoprawne pomiędzy uczestnikami wolnego rynku. Ponadto jest to rozwiązanie **jawnie dyskryminujące wyłącznie jedną stronę umowy – wynajmujących** –bowiem całkowity koszt przyznanej pomocy jest obecnie i według zapowiedzi będzie przerzucony na właścicieli i zarządców centrów

handlowych, którzy pozbawieni zostali jakiegokolwiek wsparcia ze strony państwa. Na wczorajszej konferencji zapowiedziano jednocześnie zniesienie przedłużania umów wskutek zastosowania ustawowej abolicji czynszowej na podstawie art. 15ze, które było przedstawiane przez rząd jako „rekompensata” dla wynajmujących za utratę przychodów z umów najmu. Na konferencji nie przedstawiono zapowiedzi żadnych alternatywnych mechanizmów wspierających wynajmujących.

Zaproponowane przez Panów Premierów rozwiązanie przewidujące automatyczne i ustawowe, przyznanie każdemu najemcy niżek w czynszach, bez uwzględnienia indywidualnej sytuacji danego przedsiębiorcy, pogłębia już obowiązującą nierówność stron umów najmu i zamiast pomagać dodatkowo je antagonizuje. Co więcej, w obecnych realiach rynkowych jest ono nieadekwatne i niedostosowane do indywidualnych sytuacji uczestników wolnego rynku. Tak samo traktuje ono małych i średnich przedsiębiorców, franczyzobiorców, czy najemców prowadzących pojedyncze lokale oraz duże sieci handlowe, zarówno polskie, jak i zagraniczne, a przecież skala potrzeb i zgłaszanych problemów poszczególnych firm jest zupełnie inna. Część najemców notuje obecnie bardzo dobre wyniki finansowe, rozwija sprzedaż internetową, zatrudnia pracowników oraz zwraca przyznaną pomoc rządową. Dodatkowo publicznie informuje, że wykorzystuje infrastrukturę centrów handlowych do prowadzenia sprzedaży online jednocześnie unikając ponoszenia kosztów związanych z korzystaniem z wynajmowanej powierzchni.

Trudno na obecnym etapie odnieść się do zapowiedzi ewentualnego dostosowania obniżek czynszu, która również została zamieszczona w materiałach podczas konferencji, ale już na pierwszy rzut oka sugeruje ona, że to wynajmujący będzie zobowiązany udowodnić że należy mu się wyższy czynsz, co stanowi odwrócenie obowiązujących w prawie cywilnym zasad.

Uchwalenie zapowiedzianych przepisów nie tylko nie naprawi naruszeń i problemów spowodowanych obowiązywaniem art. 15ze ustawy covidowej, którego zasadność może zostać zakwestionowana nawet w przypadku ogłoszenia stanu nadzwyczajnego, lecz doprowadzi do **umocnienia arbitralnego i nieuzasadnionego pogorszenia sytuacji prawnej i finansowej wynajmujących**, bez przyznania im jakichkolwiek realnych możliwości obrony swoich interesów. **Dopuszcza się bowiem dyskryminowania i całkowitego pominięcia praw wynajmujących bez wykazania jakiegokolwiek interesu uzasadniającego takie działanie, czy uprzedniej konsultacji z branżą, pomimo zgłaszanej przez nią wielokrotnie chęci podjęcia dialogu z rządem RP i wypracowania dopasowanych do sytuacji obu stron rozwiązań.**

W procesie kształtowania przedstawionych założeń całkowicie pominięto głos wynajmujących, a jakiegokolwiek informacje o planowanych zmianach przedstawione zostały dopiero na konferencji prasowej Panów Premierów. Takie działanie jest niedopuszczalne w demokratycznym państwie prawa, w którym adresaci właściwych norm powinni mieć chociażby możliwość realnego skomentowania projektowanych rozwiązań ustawowych. Co więcej, taki tryb procedowania tego rodzaju regulacji **narusza standardy stanowienia przepisów prawa gospodarczego** określone w przyjętej w 2018 roku Konstytucji Biznesu.

Przypominamy, że **wynajmujący powierzchnie handlowe zostali w ciągu ostatniego roku pozbawieni ponad połowy swoich rocznych przychodów – 5,5 mld zł – którymi sfinansowali pomoc najemcom, ponosząc koszty abolicji czynszowej narzuconej przez ustawę i koszty dobrowolnych, czasowych upustów w czynszach.** Obecnie, ze względu na swoje zobowiązania finansowe wobec podmiotów zewnętrznych, wynajmujący nie mają już środków na finansowanie pomocy najemcom. Nieruchomości handlowe są finansowane w 70-80 proc. z kredytów bankowych, a umowy najmu są zabezpieczeniem spłacanych zobowiązań kredytowych. Szacowana wartość zadłużenia branży wynosi do 90 mld zł, a roczny koszt odsetek od zaciągniętego zadłużenia sięga 3,2 mld zł. **Obniżenie łącznej wartości umów najmu, nawet o 10-20 proc. powoduje niewypłacalność wynajmującego.** W przedstawionych propozycjach pojawiają się obniżki rzędu 80 proc. podczas lockdownu oraz 50 proc. przez kolejne trzy miesiące po nim, **przy całkowitym braku rekompensaty, czy wskazania możliwych źródeł wsparcia wynajmujących** (np. w ramach wsparcia rządowego lub Tarczy Finansowej PFR).



Przypominamy również, że najemcy mogli, skorzystać z pomocy na trzech poziomach - w postaci abolicji czynszowej (art. 15ze ustawy covidowej), upustów czynszowych finansowanych przez wynajmujących oraz w ramach rządowych tarcz pomocowych. Tylko z dwóch pierwszych źródeł do ich budżetów wpłynęło dotychczas około 5,5 mld złotych.

Żądamy od Panów Premierów wycofania się z przedstawionej propozycji lub uruchomienia adekwatnej, do narzuconych przez ustawodawcę obciążeń, pomocy skierowanej do wynajmujących, która pozwoli udzielić najemcom ogłoszonych rabatów. W naszej ocenie, najkorzystniejszym rozwiązaniem jest uruchomienie dopłat do kosztów stałych obejmujących czynsze dla najemców, tak jak obowiązuje to w innych demokratycznych państwach. Zapowiadamy również, że będziemy dochodzić swoich praw zarówno w Polsce, jak i na arenie międzynarodowej.

Z wyrazami szacunku,
Zarząd Polskiej Rady Centrów Handlowych

Jan Dębski

Prezes Zarządu

Chairman of Business Development
Unibail-Rodamco-Westfield

Aleksander Walczak

Wiceprezes Zarządu
Prezes Zarządu
Dekada S.A.

Anna Malcharek

Wiceprezes Zarządu
Dyrektor Zarządzający
Gemini Holding

Justyna Kur

Wiceprezes Zarządu

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

Urszula Matej-Bil

Członkini Zarządu

Dyrektor ds. Komunikacji i PR, EPP

Agata Brzezińska

Członkini Zarządu
Head of CEE

Pradera Management Poland

Dominik Piwek

Członek Zarządu
Head of Marketing
NEPI Rockcastle Poland

Piotr Staniszewski

Wiceprezes Zarządu

Radca prawny, Partner w Zespole Prawa
Nieruchomości, Dentons

Leszek Sikora

Członek Zarządu
Dyrektor Zarządzający
ECE Projektmanagement Polska



**POLSKA RADA
CENTRÓW HANDLOWYCH**
POLISH COUNCIL
OF SHOPPING CENTRES

Karol Bartos

Wiceprezes Zarządu
Group Head of Asset Management
Atrium European Real Estate

Aleksandra Zentile-Miller

Członkini Zarządu
Dyrektor
Chapman Taylor

Do wiadomości:

- 1. Andrzej Gut – Mostowy**
Sekretarz stanu, Pełnomocnik Prezesa Rady Ministrów do spraw promocji polskiej marki
- 2. Marek Niedużak**
Podsekretarz Stanu
Ministerstwo Rozwoju, Pracy i Technologii
- 3. Grzegorz Płatek**
Dyrektor Departamentu Doskonalenia Regulacji
Ministerstwo Rozwoju, Pracy i Technologii
- 4. Paweł Borys**
Prezes Zarządu PFR