



Warszawa, dnia 5 listopada 2020 r.

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

Sz. P.
Adam Niedzielski
Minister Zdrowia

Szanowny Panie Ministrze!

W związku z komunikatem o ogłoszeniu konsultacji roboczych dotyczących projektu rozporządzenia Rady Ministrów zmieniającego rozporządzenie w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii (dalej jako: **“rozporządzenie”**), w imieniu Polskiej Rady Centrów Handlowych, organizacji branżowej zrzeszającej ponad 200 największych firm działających w branży nieruchomości handlowych, przekazuję następujące stanowisko.

Konsekwencje ograniczenia funkcjonowania centrów handlowych

Wprowadzenie przepisów skutkujących ograniczeniem funkcjonowania centrów handlowych istotnie wpłynie na sytuację finansową zarówno wynajmujących, jak i najemców. W związku z określeniem podobnych restrykcji wiosną 2020 r. wynajmujący ponieśli stratę rzędu około 3 mld złotych, na które składa się: utrata przychodów (około 1 mld zł) oraz indywidualne wsparcie czynszowe dla najemców (około 2 mld zł). Trudna sytuacja finansowa właścicieli i zarządców nieruchomości handlowych wyklucza możliwość ponoszenia podobnych konsekwencji projektowanych rozwiązań.

W związku z powyższym apelujemy do Pana Ministra o wsparcie w zakresie **wypracowania rozwiązań pomocowych z budżetu państwa dla wszystkich uczestników branży nieruchomości handlowych**, które pozwolą wywiązywać się przedsiębiorcom ze swoich zobowiązań, a w konsekwencji wyeliminuje ryzyko destabilizacji rynku, bankructw, także wśród wynajmujących, silnego ograniczania działalności, a w konsekwencji likwidację miejsc pracy na masową skalę.



Chcielibyśmy również wskazać, że nasza branża gotowa jest do dialogu z Ministerstwem Zdrowia i wprowadzenia wspólnie wypracowanych rozwiązań i dodatkowych środków sanitarnych, które umożliwią funkcjonowanie centrów i galerii handlowych w nieograniczonym zakresie, z jednoczesnym zapewnieniem należytego poziomu bezpieczeństwa wszystkich przebywających w tego rodzaju obiektach osób.

Doprecyzowanie charakteru prawnego projektowanych rozwiązań

W ramach wsparcia dla przedsiębiorców, w jednej z tzw. tarcz antykrzysowych, ustawodawca zdecydował się na wprowadzenie rozwiązania, zgodnie z którym w przypadku zakazu prowadzenia działalności w dużych obiektach handlowych wygaszeniu ulegają wzajemne zobowiązania stron umowy najmu, dzierżawy lub innej podobnej umowy, przez którą dochodzi do oddania do użytkowania powierzchni handlowej.

Przedmiotowa regulacja, jakkolwiek wiosną 2020 r. była niezbędna dla poprawy sytuacji najemców, budzi wiele wątpliwości interpretacyjnych - także w kontekście jej zastosowania w przypadku stopniowego wprowadzania coraz to nowych ograniczeń, obowiązujących także w wielkopowierzchniowych obiektach handlowych.

Dlatego też, wnosimy o takie doprecyzowanie treści projektowanego rozporządzenia, aby jednoznacznie z niego wynikało, że "czasowe ograniczenie działalności", o którym mowa w projektowanym § 7 ust. 5, nie stanowi "zakazu prowadzenia działalności", którego wystąpienie jest niezbędne do realizacji dyspozycji art. 15ze 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. Projektowane rozporządzenie jednoznacznie przesądza o ograniczeniu działalności gospodarczej wskazanych w nim przedsiębiorców, przy jednoczesnym zastrzeżeniu, że nie jest to zakaz prowadzenia takiej działalności, który obowiązywał wiosną 2020 r. i był podstawą wzajemnego wygaszania zobowiązań stron umów najmu powierzchni w centrach i galeriach handlowych.

Mając na uwadze powyższe, proponowalibyśmy uzupełnienie treści projektu o następujący przepis: "Czasowe ograniczenie działalności, o której mowa w § 7 ust. 5, nie stanowi zakazu prowadzenia działalności w rozumieniu art. 15ze 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1842)."



Doprecyzowanie definicji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych

W projektowanym § 7 ust. 5 przewiduje się wprowadzenie ograniczeń w odniesieniu do obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży lub świadczenia usług powyżej 2000 m². W związku z tym, że na polskim rynku funkcjonują różne modele prowadzenia tego rodzaju obiektów, proponowalibyśmy, aby do tego przepisu dodać ustęp doprecyzujący sposób określania powierzchni sprzedaży lub świadczenia usług o treści: "W obiektach handlowych, w których wejście do placówek handlowych lub usługowych następuje z odkrytego parkingu zewnętrznego i przejście pomiędzy tymi placówkami wymaga wyjścia na zewnątrz budynku, przez powierzchnię sprzedaży lub świadczenia usług rozumie się powierzchnię poszczególnej placówki, posiadającej wejście z zewnątrz."

Jednocześnie chcielibyśmy zwrócić się do Ministerstwa Zdrowia z sugestią doprecyzowania charakteru wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, które będą objęte projektowanymi restrykcjami. W zaproponowanej w projekcie definicji uwzględniono zarówno powierzchnię sprzedaży, jak i świadczenia usług. Budzi to istotne wątpliwości interpretacyjne w odniesieniu do zakresu obiektów wchodzących w tę definicję (obiekty wyłącznie handlowo-usługowe, czy też obiekty o charakterze mieszanym, połączone chociażby z powierzchnią biurową). W związku z tym, że treść definicji wielkopowierzchniowego obiektu handlowego ma podstawowe znaczenie dla przedsiębiorców z branży nieruchomości handlowych apelujemy o doprecyzowanie rozporządzenia w tym zakresie.

Doprecyzowanie katalogów zawartych w § 7 ust. 5 pkt 1 i 2 projektowanego rozporządzenia

Projektowane rozporządzenie określa rodzaje działalności i charakter usług, które będą mogły być wykonywane i świadczone w wielkopowierzchniowych obiektach handlowych po wejściu w życie tych przepisów.

Proponowalibyśmy doprecyzowanie tych katalogów w następujący sposób:

- w katalogu zawartym w pkt 1 - nadać lit. i następujące brzmienie:
"i) mebli, lub wyposażenia wnętrz, lub artykułów budowlanych, lub artykułów remontowych,";
- do katalogu zawartego w pkt 1 - dodać lit. n, o i p w brzmieniu:
"n) artykułów gospodarstwa domowego,



- o) artykułów szkolnych i biurowych,
- p) gier i zabawek;”;
- w katalogu zawartym w pkt 2 - nadać lit. m następujące brzmienie:
“m) gastronomicznych polegających wyłącznie na przygotowywaniu i podawaniu żywności na wynos lub jej przygotowywaniu i dostarczaniu;”;
- w katalogu zawartym w pkt 2 - dodać lit. n, o i p w brzmieniu:
“n) pozaszkolnej formy edukacji, gdzie indziej niesklasyfikowanej (ujętej w Polskiej Klasyfikacji Działalności w podklasie 85.59),
o) finansowych,
p) stolarskich;”.

W naszej ocenie, doprecyzowania wymaga przepis odnoszący się do działalności placówek handlowych, w których przeważająca działalność polega na sprzedaży mebli, artykułów budowlanych lub artykułów remontowych. Wydaje się, że intencją projektodawcy było objęcie tym wyłączeniem także placówek, które zajmują się sprzedażą elementów wyposażenia wewnątrz (niekoniecznie będących meblami). Brak doprecyzowania tego przepisu wywoła istotne wątpliwości interpretacyjne.

Wskazane powyżej propozycje wychodzą naprzeciw potrzebom Polaków. Za uzasadnione bowiem uznać należy dalsze funkcjonowanie w centrach handlowych placówek, w których prowadzona jest sprzedaż artykułów gospodarstwa domowego i artykułów szkolnych i biurowych oraz gier i zabawek. Nieuwzględnienie tego rodzaju placówek w tym katalogu doprowadzi do sytuacji, w której możliwość dokonania zakupu tych produktów zostanie istotnie ograniczona z uwagi na to, że to właśnie najczęściej w wielkopowierzchniowych obiektach zlokalizowane są takie placówki.

W kontekście doprecyzowania przepisu dotyczącego placówek gastronomicznych, za nieuzasadnione należy uznać ograniczenie ich funkcjonowania w modelu “na wynos”. Dodatkowo, rozporządzenie epidemiczne od dłuższego czasu posługuje się taką definicją placówki gastronomicznej, która uwzględnia możliwość prowadzenia działalności w modelu “na wynos” i “w dostawie”, dlatego - w naszej ocenie - niezbędnym byłoby doprecyzowanie projektowanego § 7 ust. 5 pkt 2 lit. m. Ponadto, wprowadzenie w ramach całego aktu prawnego, jednakowych definicji i wyłączeń pozwoliłoby na uniknięcie wątpliwości interpretacyjnych w tym zakresie, które bardzo często pojawiały się w przypadku podobnej regulacji wiosną 2020 r.



Za uzasadnione uznać należy doprecyzowanie katalogu usług, których świadczenie będzie dopuszczalne w wielkopowierzchniowych obiektach handlowych. Uwzględnienia w projektowanym rozporządzeniu, w naszej ocenie, wymaga chociażby działalność szkół językowych, czy też podmiotów prowadzących działalność finansową (inną aniżeli działalność bankowa lub ubezpieczeniowa, taką jak chociażby działalność kantorów). Rekomendowalibyśmy także dopuszczenie świadczenia usług stolarskich, które również dostępne są w wielkopowierzchniowych obiektach handlowych.

Dopuszczenie możliwości funkcjonowania wysp handlowych

Projektowane rozporządzenie przewiduje czasowe ograniczenie funkcjonowania wysp handlowych w wielkopowierzchniowych obiektach handlowych. Wskazać w tym miejscu trzeba, że w odniesieniu do wysp handlowych od dłuższego czasu zastosowanie znajduje podwyższony reżim sanitarny wypracowany przez Ministerstwo Rozwoju, Pracy i Technologii oraz Główny Inspektorat Sanitarny. W naszej ocenie, przestrzeganie tego reżimu w należyty sposób zabezpiecza bezpieczeństwo klientów korzystających z tego rodzaju placówek handlowych. Ponadto, wprowadzenie takiego przepisu wywoła bardzo dotkliwe skutki dla najemców wysp handlowych w centrach i galeriach handlowych, którymi w większości przypadków są mikro, mali i średni przedsiębiorcy, którzy najboleśniej odczuwają skutki trwającej epidemii.

Co więcej, takie rozwiązanie wprowadza istotne wątpliwości interpretacyjne w odniesieniu do sytuacji, w której na danej wyspie handlowej prowadzona jest dozwolona działalność handlowa lub usługowa (np. w zakresie sprzedaży żywności, czy też świadczenia usług krawieckich). Projektowane rozporządzenie w żaden sposób nie rozstrzyga o priorytetowości odpowiedniego rozwiązania (ograniczenie lub dalsze funkcjonowanie).

Dlatego też, sugerowalibyśmy wykreślenie z projektowanego rozporządzenia pkt 3 w § 7 ust. 5.

W ocenie PRCH, uwzględnienie zaproponowanych w niniejszym piśmie propozycji z jednej strony nie wpłynie negatywnie na bezpieczeństwo klientów centrów i galerii handlowej, z drugiej zaś strony wyeliminuje wątpliwości interpretacyjne i problemy praktyczne, które powstać mogą po wejściu w życie przepisów w zaproponowanym w projekcie kształcie.



**POLSKA RADA
CENTRÓW HANDLOWYCH**

POLISH COUNCIL
OF SHOPPING CENTRES

Wierzymy, że zaproponowane rozwiązania spotkają się z uznaniem Pana Ministra. Jednocześnie chcielibyśmy wyrazić gotowość do współpracy z Ministerstwem Zdrowia w zakresie wypracowywania wszelkich przepisów dotyczących funkcjonowania centrów i galerii handlowych w dobie epidemii COVID-19.

Z wyrazami szacunku

(podpisano elektronicznie)

Radosław Knap

Dyrektor Generalny, Członek Zarządu

Polska Rada Centrów Handlowych

Do wiadomości:

1) Sz. P.

Jarosław Gowin

Wiceprezes Rady Ministrów / Minister Rozwoju, Pracy i Technologii