



Warszawa, dnia 30 marca 2020 r.

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

Sz. P.

Marek Pęk

*Przewodniczący senackiej Komisji
Gospodarki Narodowej i Innowacyjności*

Sz. P.

Kazimierz Kleina

*Przewodniczący senackiej Komisji Budżetu
i Finansów Publicznych*

Szanowny Panie Przewodniczący!

W związku ze skierowaniem do prac w Senacie *ustawy z dnia 28 marca 2019 r. 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* (dalej: „**ustawa**”), w imieniu Stowarzyszenia – Polska Rada Centrów Handlowych (dalej: „**PRCH**”), pozwalam sobie przedstawić następujące stanowisko i propozycję zmian do ustawy.

Polska Rada Centrów Handlowych to największa w Polsce organizacja skupiająca przedsiębiorców związanych z branżą nieruchomości handlowo-usługowych, działająca od 2003 r. Jesteśmy wiodącą organizacją pozarządową, działającą na rzecz rozwoju branży, która tworzy nowoczesne miejsca handlu, usług, kultury i unikatowych doświadczeń konsumenckich. PRCH jako stowarzyszenie non-profit wspiera i reprezentuje członków w środowisku biznesowym, politycznym i społecznym. Obecnie Stowarzyszenie zrzesza ponad 210 firm jako członków wspierających wśród czołowych najemców jak i właścicieli centrów handlowych oraz firm usługowych. Dysponując bazą wiedzy i doświadczeniami pozyskiwanymi od naszych członków, nasze Stowarzyszenie może aktywnie włączać się w procesy konsultacji, udzielając merytorycznego wsparcia.



Branża nieruchomości handlowych w Polsce to około 550 centrów, parków i galerii handlowych, w których i na rzecz których pracuje niemalże 2 miliony pracowników. W samym tylko 2016 r. sprzedaż w centrach handlowych wygenerowała dla budżetu Państwa aż 21 mld złotych wpływów z tytułu podatku VAT. Każdy miesiąc przestoju sprzedaży to brak wpływu budżetowych w wysokości 1,75 mld z samego VAT, nie mówiąc o podatkach od nieruchomości, CIT i innych daninach.

Wśród potencjalnych skutków aktualnego ograniczenia funkcjonowania wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, w tym także centrów, galerii, ulic i parków handlowych, nasi Członkowie wskazują m.in. na konieczność drastycznej redukcji zatrudnienia i wynagrodzeń (zdecydowana większość), brakiem płynności finansowej, brakiem możliwości spłaty zobowiązań przez wynajmujących, upadłość firm współpracujących z obiektami handlowymi (serwisy ochrony, serwisy sprzętujące), drastyczny spadek inwestycji w branży.

Branża nieruchomości handlowo-usługowo-rozrywkowych, w obliczu panującego kryzysu gospodarczego, również wymaga podjęcia przez państwo odpowiednich działań ostonowych. Takie regulacje, wspierające zarówno najemców powierzchni handlowych, jak i wynajmujących, powinny znaleźć się również w tzw. tarczy antykryzysowej, nad którą obecnie pracuje Senat.

Zaproponowaną obecnie regulację branża ocenia zdecydowanie negatywnie, głównie z uwagi na brak realnych mechanizmów pomocowych i ryzyko powstania ogromnego chaosu w relacjach najemca wynajmujący.

Jednym z rozwiązań, które znalazło w ostatecznej wersji aktu prawnego jest **ustawowe wygaszenie wzajemnych zobowiązań wynikających z umów najmu powierzchni w wielkopowierzchniowych obiektach handlowych w odniesieniu do najemców, których działalność – na podstawie przepisów prawa – została zakazana lub ograniczona w związku z wprowadzeniem stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii (art. 15ze).**

Zaproponowane w tym kształcie rozwiązanie faktycznie doprowadzi do paraliżu działalności centrów, ulic i galerii handlowych. **Ustawowe wygaszenie umów najmu doprowadzi do sytuacji, w której istotnie zwiększone zostanie ryzyko utraty płynności finansowej zarówno przez najemców, jak i wynajmujących.** W załączeniu pozwalamy sobie także przesłać analizę prawną w zakresie praktycznych aspektów wprowadzenia tego rozwiązania.



Postanowienia art. 15ze Ustawy są przy tym zupełnie odmienne od postanowień art. 15zzze do art. 15zzzg Ustawy, regulujących umowy najmu zawarte przez Skarb Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. W przypadku umów zawieranych przez podmioty publicznoprawne zamiast „czasowego wygaśnięcia” przewidziano szereg rozwiązań dotyczących należności z tytułu umów najmu lub analogicznych, pozostawiając właścicielom wynajętych obiektów pewien zakres swobody decyzji. **Niezrozumiałym jest dlaczego podmioty prywatne zupełnie pozbawiono możliwości samodzielnego ułożenia stosunków prawnych w okresie epidemii.**

Ustawa nie przewiduje żadnej rekompensaty dla wynajmujących z tytułu wprowadzonej konstrukcji „czasowego wygaśnięcia” zobowiązań wynikających z umowy. Samo przedłużenie najmu w drodze oferty jest zdecydowanie niewystarczające ponieważ nie zapewnia żadnej pomocy dla stron umowy najmu w okresie obowiązywania zakazów i ograniczeń w prowadzeniu działalności przez najemcę. Dlatego jako częściową formę rekompensaty dla wynajmujących, Państwo powinno wprowadzić:

- zaniechanie poboru podatku od nieruchomości za rok 2020
- zaniechanie poboru opłaty za użytkowanie wieczyste za rok 2020
- zniesienie w odniesieniu do 2020 roku ograniczenia przewidzianego w artykule 15c ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych
- zaniechanie w 2020 poboru podatku minimalnego wynikającego z artykułu 24b ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

Zaproponowane rozwiązania są nieprecyzyjne i w niektórych aspektach niezgodne z Konstytucją (wyłączenie i najemców i wynajmujących poprzez pobawienie ich możliwości pozyskania przychodów bez odszkodowania). Zdecydowanie lepszym rozwiązaniem byłoby odroczenie zapłaty czynszu na okres obowiązywania ograniczeń w prowadzeniu działalności przez najemców. Ustawa powinna także przewidywać możliwość odmiennej regulacji wzajemnych praw i obowiązków przez strony umowy.

W załączeniu pozwalamy sobie dodatkowo przekazać Panu Przewodniczącemu branżowe stanowisko odnoszące się do całości kształtu regulacji zawartych w tzw. tarczy antykryzysowej.

Liczymy, że zaproponowane powyżej rozwiązania spotkają się z uznaniem Pana Przewodniczącego. W imieniu PRCH i całej branży chciałbym jeszcze raz zaapelować o taką zmianę przepisu art. 15ze, aby usunięte zostało ustawowe wygaśnięcie wszystkich



**POLSKA RADA
CENTRÓW HANDLOWYCH**

POLISH COUNCIL
OF SHOPPING CENTRES

wskazanych w tym przepisie umów najmu, a w konsekwencji istotne ryzyko zachwiania płynności finansowej całej branży nieruchomości handlowych w Polsce.

Z wyrazami szacunku

*Radosław Knap
Dyrektor Generalny
Członek Zarządu
Polska Rada Centrów Handlowych*