



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

#ABC Obiektów Handlowych



# Legislacja na rynku obiektów handlowych

Warszawa, 19.09.2023 r.

# Plan szkolenia

- Przywitanie i wprowadzenie – Krzysztof Poznański, Dyrektor Zarządzający PRCH
- ABC – umowy najmu – Anna Tomowicz (Wolf Theiss)
- Dokumentacja finansowa – Jakub Zienkiewicz (Dentons)
- Otoczenie prawne sektora nieruchomości handlowych – Tomasz Walczak, Adrian Tomczyk (Kancelaria Łukasiewicz)

# Prowadzący szkolenie



**Anna Tomowicz**  
Partner w Zespole  
Nieruchomości i  
Budownictwa,  
Wolf Theiss



**Jakub Zienkiewicz**  
Prawnik,  
Dentons



**Tomasz Walczak**  
Managing Partner,  
Kancelaria Łukasiewicz



**Adrian Tomczyk**  
Prawnik,  
Kancelaria Łukasiewicz

**Wolf Theiss**

**ABC – umowy najmu**

# Mówimy ...

## Wolf Theiss

- O czym?  
O umowie najmu powierzchni handlowej.
- Dlaczego?  
Ponieważ żeby zostać ekspertem, trzeba patrzeć z różnych perspektyw i wracać do podstaw.
- Jak?  
Sprawdzając jak praktyka testuje przyzwyczajenia.

# Kontekst rozmów o ABC najmu – pytaj o wartość

- Na najem można patrzeć jak na „instrument finansowy”.
- Często błędem jest prowadzenie rozmów bez pytania o to:
  - jaka jest wartość negocjowanego zapisu,
  - ile kosztuje niepodpisanie/opóźnienie w podpisaniu umowy,
  - jak różni się perspektywa najemcy i wynajmującego,

***Przykład:** wartość nakładów na adaptację musi być odpowiednia do czynszu i okresu najmu.*
- Uzgadnianie i wykonywanie najmu jest dyscypliną zespołową:  
**mądre zarządzanie projektem jest równie ważne, jak dobre zapisy.**

# Wolf Theiss Kontekst rozmów o ABC najmu – pytaj o wartość (cd.)

- **Najem brutto:** najemca płaci tylko czynsz;
- **Najem Single-Net (N):** najemca płaci czynsz + podatki;
- **Najem Double-Net (NN):** najemca płaci czynsz + podatki + ubezpieczenie;
- **Najem Triple-Net (NNN):** najemca płaci czynsz + podatki + ubezpieczenie + utrzymanie i konserwację.

# Kontekst rozmów o ABC najmu – finansowanie i sprzedaż

- Najem jest oceniany w kontekście sprzedaży lub kredytowania wynajmowanego obiektu.
- To bank lub kupujący mówią „sprawdzam” – badają i oceniają dochód z najmu.
- Kluczowe zagadnienia:
  - **czy dochód z najmu jest „szczelny” i odpowiednio zabezpieczony,**
  - **czy bank może „wstąpić w buty” wynajmującego.**
- Ocena najmu może poważnie zagrozić niekorzystną zmianą warunków kredytowania lub sprzedaży.



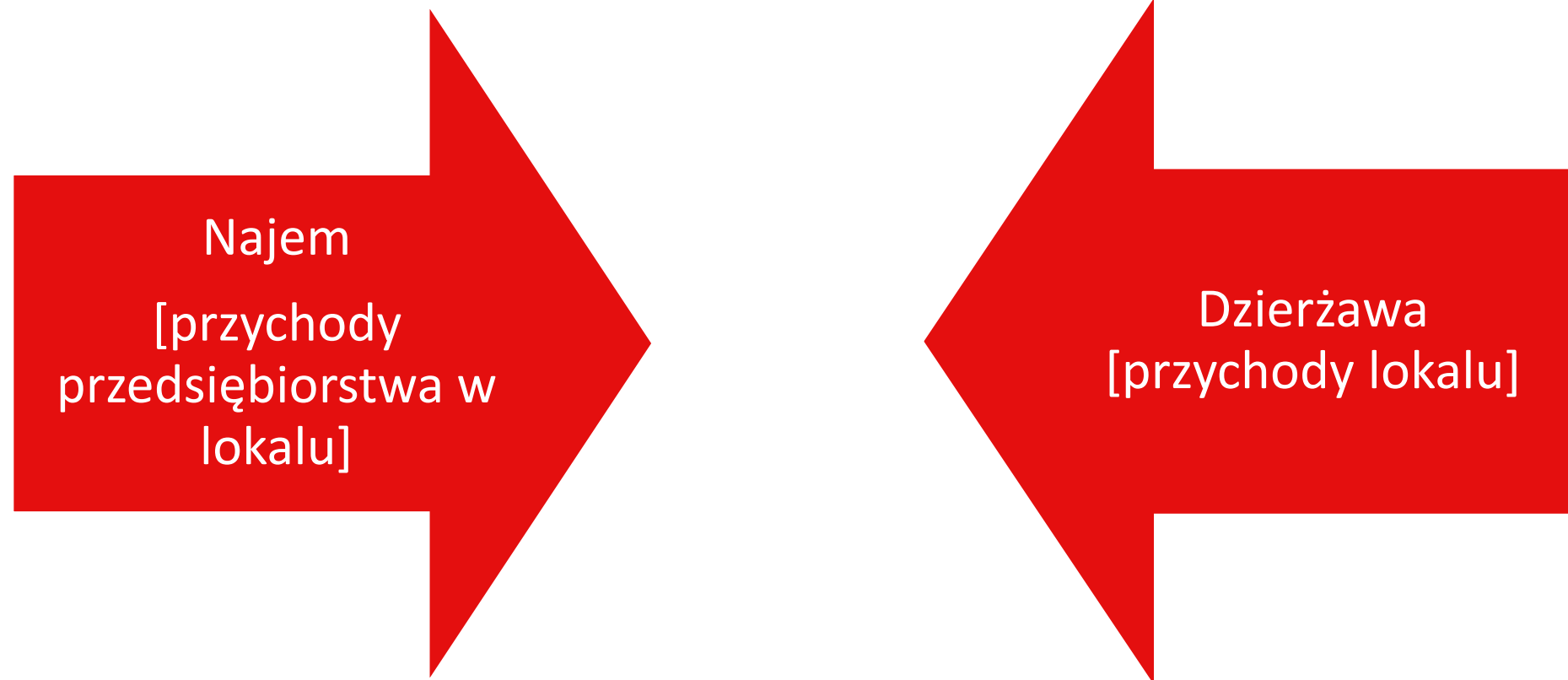
# Kontekst rozmów o ABC najmu – zależności między kodeksem i umową

- Są zapisy kodeksowe, o których nikt nie pamięta, aż staną się kluczowe (COVID).
- Są zapisy kodeksowe, których włączenie do umowy i negocjowanie może być trudne, a brak regulacji może być korzystny dla danej strony (potencjalnie także dla najemcy).
- Celowe „przeregulowanie” tematu i mnożenie zapisów „dla uniknięcia wątpliwości” może być strategią na wyeliminowanie niechcianego zapisu z umowy (jako de facto niezgodnionego) w celu zastosowania zapisu kodeksowego.

# Umowy najmu – co to jest?

- Umowa uregulowana **kodeksem cywilnym**.
- **Wynajmujący** zobowiązuje się oddać **najemcy rzecz** do używania,  
a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu **czynsz**.
- **Okres najmu** może być oznaczony lub nieoznaczony.

# ABC umowy najmu – jak je odróżnić od innych umów?



*\*Dzierżawca, inaczej niż najemca, może żądać obniżenia czynszu za okres, w którym przychód z przedmiotu dzierżawy uległ znacznemu zmniejszeniu wskutek okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności.*

# ABC umowy najmu – czego wymaga kodeks?

- Trzeba **minimum ustaleń**, żeby zawrzeć umowę, do której stosuje się postanowienia o najmie.
- Są **warunki, które kodeks wprost pozwala stronom zmienić** umowę (bez zgody wynajmującego (...), o ile umowa nie stanowi inaczej, etc.).
- Są **warunki, co do których kodeks nie daje wprost takiego upoważnienia na zmiany** i są wątpliwości, czy mogą być one wprowadzane (za dopuszczalnością zmian przemawia ogólna zasada swobody umów).

# Jakie jest kodeksowe minimum, żeby ważnie zawrzeć umowę najmu?

(1) Strony

(2) Przedmiot najmu

(3) Okres najmu

(4) Czynsz

(5) Forma

# ABC umowy najmu – oznaczenie stron

- Błąd w określeniu najemcy może skutkować wątpliwościami co do ważności i warunków wykonywania umowy.
- Trzeba ustalić, czy najemca jest **przedsiębiorcą**:
  - Przedsiębiorcą jest osoba fizyczna i osoba prawna prowadząca we własnym imieniu działalność gospodarczą lub zawodową.

# ABC umowy najmu – oznaczenie stron

## Pytanie:

- Czy bez zgody współmałżonka umowa najmu jest ważna?
- Czy bez zgody współmałżonka można prowadzić egzekucję z majątku wspólnego?
- Czy CEIDG zawiera informację o istnieniu współwłasności małżeńskiej?

# ABC umowy najmu – oznaczenie przedmiotu

- Bez określenia przedmiotu najmu nie ma umowy.
- Przedmiotem najmu zazwyczaj jest:
  - lokal użytkowy,
  - stoisko,
  - miejsce parkingowe.
- Do lokalu stosuje się szczególne przepisy kodeksu o najmie lokalu.
  - Przykład: najem lokalu na czas nieoznaczony można wypowiedzieć z trzymiesięcznym wypowiedzeniem, w innych przypadkach z jednomiesięcznym.



# ABC umowy najmu – oznaczenie przedmiotu (cont.)

Czy przedmiotem najmu może być:

- fasada budynku
- dach budynku
- pylon reklamowy
- infrastruktura
- szachta
- parking ogólnodostępny
- droga dojazdowa

# ABC umowy najmu – oznaczenie okresu

- Komentatorzy uznają, że mimo braku określenia okresu najmu, najem jest ważny i obowiązuje na czas nieoznaczony.
- Długookresowy najem może bez udziału stron zmienić się w umowę zawartą na czas nieoznaczony:
  - **po 30 latach między przedsiębiorcami,**
  - **po 10 latach jeśli jedna ze stron nie jest przedsiębiorcą.**
- Umowa ustna jest ważna na czas nieoznaczony (bez względu na inne ustalenia).
- Jeżeli po zakończeniu najmu najemca używa rzeczy za zgodą wynajmującego, domniemywa się, że najem został przedłużony na czas nieoznaczony.

## ABC umowy najmu – oznaczenie okresu (cont.)

### Pytanie:

- Czy umowę zawartą na 5 lat, która daje najemcy prawo wyjścia po 1 roku, można uznać za długoterminowy najem na czas 5 lat?
- Jak obliczyć wartość najmu zawartego na okres 2 lat z prawem najemcy do przedłużenia na kolejne 2+2+2+2?

# ABC umowy najmu – oznaczenie czynszu

- Bez określenia czynszu nie ma umowy.
- Czynsz może być oznaczony w pieniądzach lub w świadczeniach innego rodzaju.
- Różne formuły czynszowe:
  - czynsz za udział w powierzchni wspólnej (*add-on factor*),
  - czynsz indeksowany,
  - czynsz w PLN lub EURO,
  - czynsz stały,
  - czynsz zależny od obrotu,
  - czynsz zależny od kosztu najmu.

# ABC umowy najmu – oznaczenie czynszu

## Pytanie:

- Czy „czynsz w EURO” to czynsz waloryzowany do EURO czy czynsz w EURO?

# ABC umowy najmu – forma

- Ustna umowa najmu na czas dłuższy niż 1 rok jest zawarta na czas nieoznaczony.
- Umowa z datą pewną może ochronić przed wypowiedzeniem przez nabywcę.
- Umowę z podpisem poświadczonym notarialnie można ujawnić w księdze wieczystej.

# ABC umowy najmu – forma

## Pytanie:

Czy poświadczenie zawarcia umowy przez notariusza to  
jedyna forma uzyskania daty pewnej?

# ABC umowy najmu – klauzule dodatkowe

- Czynnosc dodatkowy (service charge, opłaty za media);
- Obowiazek prowadzenia dzialalności;
- Zabezpieczenie zapłaty i zwrotu – forma i wartosc;
- Zakaz podnajmu;
- Wczesniejsze wypowiedzenie – powody, procedura i sankcje;
- Podzial obowiazków dokonywania napraw i remontów;
- Obowiazek komercjalizacji;
- Sposob komunikacji w roznych sprawach.



## Pytanie:

- Jeśli umowa milczy, to czy najemca ma obowiązek otworzyć lokal dla klientów i prowadzić sprzedaż najnowszej kolekcji?
- Jeśli umowa milczy, to czy sprzedający odpowiada za szkodę najemcy poniesioną przez wypowiedzenie najmu przez kupującego?
- Czy po doręczeniu wypowiedzenia najemcy wynajmujący może wejść do lokalu i wymienić zamki?

# Co kodeks daje z automatu, ale można (trzeba) ustalić inaczej?

- Czynsz jest płatny z góry miesięcznie do 10 dnia miesiąca.
- **Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.**
- Domniemywa się, że rzecz jest wydana najemcy w stanie dobrym i przydatnym do umówionego użytku.
- Najemca nie może czynić zmian sprzecznych z umową lub z przeznaczeniem rzeczy.
- Wynajmujący może zatrzymać ulepszenia za zapłatą ich wartości albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.
- **Najemca może rzecz podnająć albo oddać osobie trzeciej do bezpłatnego używania.**

# ABC umowy najmu – co narzuca kodeks?

- **Roszczenia o zapłatę czynszu przedawniają się po 3 latach od daty wymagalności.**
- **Roszczenia** najemcy przeciwko wynajmującemu **o zwrot nakładów** na rzecz albo o zwrot nadpłaconego czynszu **przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy.**
- **Nabywca przedmiotu najmu może** w pewnych przypadkach **wypowiedzieć najem** z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia.
- Wynajmujący może wypowiedzieć najem lokalu z powodu braku zapłaty czynszu, jeśli najemca pozostaje w zwłoce za **co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a wynajmujący uprzedził najemcę na piśmie, udzielając mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu.**

# ABC umowy najmu – jakie kodeksowe zapisy (mimo wątpliwości czy można) warto zmienić w umowie?

## Przykłady:

- Jeżeli rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, **najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad.**
- Jeżeli w chwili wydania najemcy rzecz miała wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie rzeczy, albo jeżeli wady takie powstały później, a wynajmujący mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął ich w czasie odpowiednim, albo jeżeli wady usunąć się nie dadzą, **najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia.**

# Które kodeksowe zapisy (dla uniknięcia wątpliwości albo dla ochrony wynajmującego) doprecyzowuje się lub zmienia?

## Przykłady:

[Cesja] Wierzyciel może bez zgody dłużnika przenieść wierzytelność na osobę trzecią (przelew), **chyba że sprzeciwiałoby się to ustawie, zastrzeżeniu umownemu albo właściwości zobowiązania.**

[Potrącenie] Można potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli (...) **obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym.**

# O co najczęściej spieramy się w sądzie?

- #1 o zapłatę czynszu;
- #2 o zapłatę czynszu dodatkowego;
- #3 o odszkodowanie;
- #4 o bezumowne korzystanie;
- #5 o kary umowne, nakłady, zwrot kaucji.

# Czy jest optymalny standard struktury umowy najmu powierzchni handlowych?

Wolf Theiss

- Jednolita umowa najmu;
- Część I – ustalenia uzgodnione dla konkretnej umowy  
Część II – Definicje  
Część III – ogólne warunki;
- Oddzielna umowa na prace adaptacyjne przed rozpoczęciem najmu;
- Mniej zazwyczaj znaczy lepiej.

# Podsumowując – po co nam ABC umowy najmu?

- Wyostrza uwagę na kluczowe zapisy.
- Wyjaśnia, jaki zapis kodeksowy będzie obowiązywał, jeżeli określone kwestie przemilczy się w umowie.
- Ułatwia opracowanie indywidualnej „checklisty” ważnych punktów do oceny (i wyceny).



# Finansowanie nieruchomości – dokumentacja finansowa

Umowa Kredytu na wzorze LMA pomiędzy Bankiem jako kredytodawcą  
oraz SPV (właściciel nieruchomości) jako kredytobiorcą

Finansowanie typu project finance –  
spłata kredytu z dochodów uzyskiwanych przez projekt

- organizacja założona w 1996 r. w Wielkiej Brytanii;
- zajmuje się edukacją rynku i przygotowywaniem wzorcowych dokumentów;
- skupia banki, firmy prawnicze, instytucje finansowe i inne podmioty – obecnie ponad 500 podmiotów
- draft LMA zawiera jedynie proponowane rozwiązania poszczególnych zagadnień i wymaga dostosowania do konkretnej transakcji oraz wymogów lokalnego prawa i zwyczajów panujących na danym rynku;
- jest polski wzorzec LMA przygotowany przez Związek Banków Polskich przy udziale kilku kancelarii;

# Kredytobiorca jako spółka celowa (SPV, special purpose vehicle)

- SPV ogranicza działalność tylko do danej inwestycji - upadłość spółki celowej nie oznacza upadłości jej udziałowców;
- nie jest wymagany konkretny okres jak długo spółka funkcjonuje; oblicza się zdolność kredytowa na podstawie prognoz przyszłych przychodów SPV generowanych przez nieruchomości;
- szersza możliwość zabezpieczeń wiarytelności niż w przypadku standardowych podmiotów prawnych prowadzących działalność gospodarczą;
- oddzielenie przepływów pieniężnych związanych z danym projektem od przepływów związanych z innymi projektami;
- pozabilansowy charakter zadłużenia spółki celowej z punktu widzenia jej udziałowców;

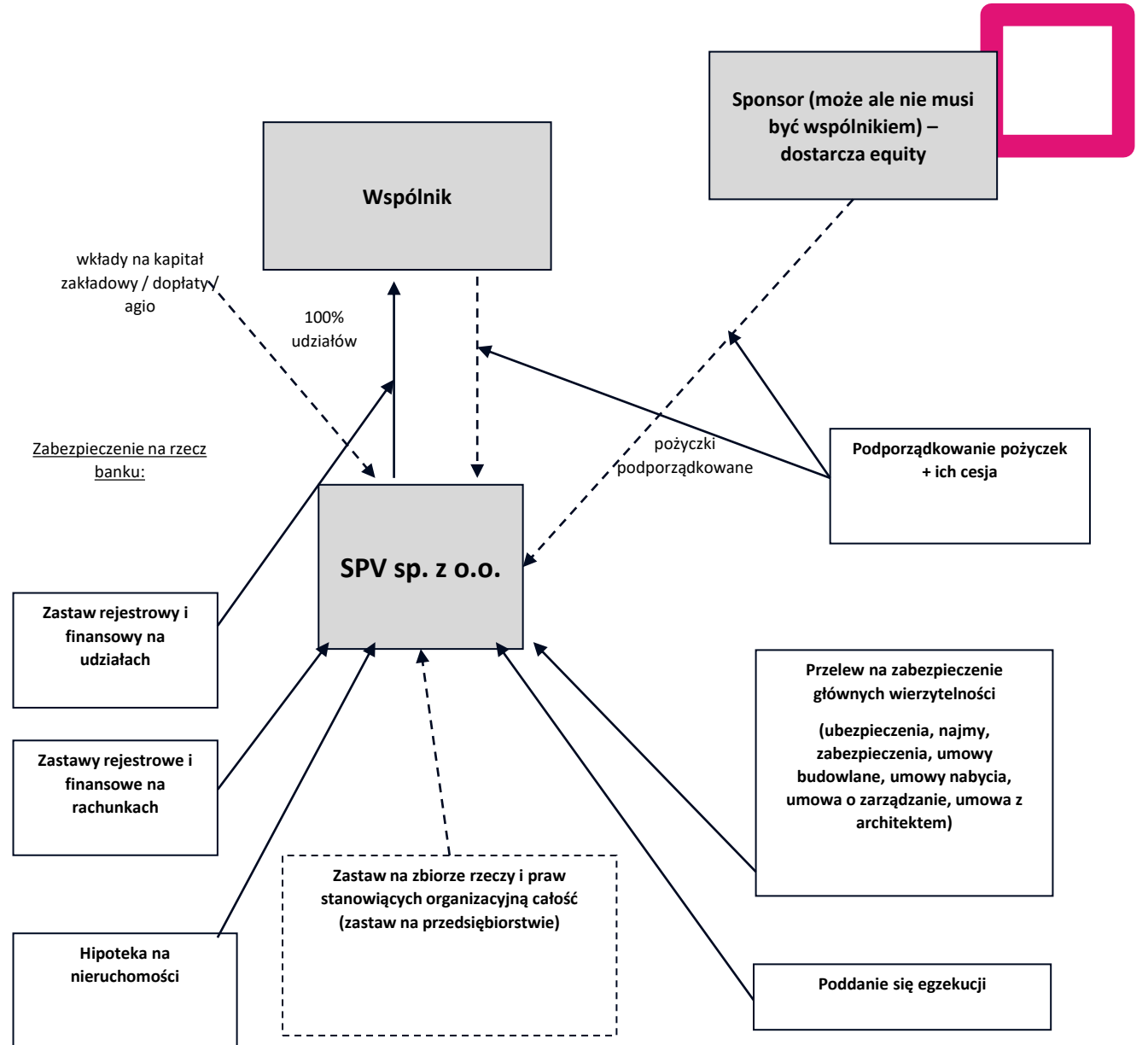
# Dokumenty Zabezpieczeń

- Hipoteka
- Umowy zastawu na udziałach / akcjach, przedsiębiorstwie, rachunkach SPV
- Umowa przelewu wierzytelności (umowy najmu i ich zabezpieczenia (np. gwarancje bankowe), umowa nabycia, umowa o zarządzanie, umowy budowlane, umowa z architektem)
- Umowa podporządkowania – podporządkowanie wierzytelności + przelew
- Oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez SPV oraz akcjonariusza / udziałowca SPV;
- Poręczenie;
- *Duty of Care.*

# Dokumentacja hedgingowa

- Zabezpieczenie przed zmianami stóp procentowych;
- Zabezpieczenie ryzyka walutowego

# Relacja między Wspólnikiem i SPV Sp. z o.o.



**DENTONS**

# Finansowanie nieruchomości – główne wskaźniki (konwenanty) finansowe



**LOAN** *(kwota niespłaconego kredytu)*

**VALUE** *(wartość rynkowa nieruchomości określona w wycenie)*

- Stosunek wypłaconego i niespłaconego kredytu do wartości rynkowej nieruchomości określonej w wycenie;
- Przykład (to jest bardzo prosta matematyka):

Wycena na rzecz banku:

- umowa kredytu przewiduje katalog akceptowalnych rzeczoznawców;
- zlecana przez bank na koszt kredytobiorcy;
- dostarczana przed pierwszym uruchomieniem kredytu; następnie: raz na rok; w szczególnych okolicznościach (naruszenie umowy kredytu / podejrzenie naruszenia umowy, przepisy prawa, szczegółowe regulacje obciążające bank (w tym np. rekomendacje KNF));
- obowiązek przekazania bankowi wyceny zamówionej przez kredytobiorcę na własne potrzeby w celach informacyjnych;

Obecne poziomy max. 50-55%;

- liczony podobnie jak LTV, przy czym w mianowniku uwzględnia się koszty – liczony na etapie budowy projektu;
- liczony przy nabyciu pokazuje ile środków własnych musi wnieść inwestor; w mianowniku cena nieruchomości;
- poziomy podobne do poziomów LTV.

# Wskaźnik DSCR

*(debt service cover ratio - wskaźnik pokrycia obsługi zadłużenia)*

**PRZYCHODY Z NAJMU** *(historyczne albo prognozowane)*

---

**OBSŁUGA DŁUGU** *(historyczna albo prognozowana)*

- **historyczny DSCR = (przychody – koszty operacyjne) / (raty kapitałowe + odsetki + prowizje)**
- wskaźnik historyczny: stosunek przychodów z najmu (czynsz, opłaty serwisowe i inne) pomniejszonych o poniesione koszty operacyjne nieruchomości do zapłaconych należności z tytułu umowy kredytu (spłata kapitału, zapłata odsetek, zapłata powtarzających się prowizji) **za ten sam okres czasu**

*(debt service cover ratio - wskaźnik pokrycia obsługi zadłużenia)*

- **prognozowany DSCR = (planowane przychody + planowane koszty operacyjne + planowane prowizje)**
  - wskaźnik prognozowany: stosunek **planowanych** przychodów z najmu (czynsz, opłaty serwisowe i inne) pomniejszonych o **planowane** koszty operacyjne nieruchomości do **planowanych** należności z tytułu umowy kredytu (spłata kapitału, zapłata odsetek, zapłata powtarzających się prowizji) **za ten sam okres czasu**
- obliczany za pewien okres (a nie wg stanu za określony dzień);
- okresy obliczeniowe – 12 ostatnich miesięcy / 12 kolejnych miesięcy;
- zazwyczaj poziom min. 110% - 120%;

## **ISCR – wskaźnik pokrycia obsługi odsetek**

Podobny do DSCR, przy czym nie zawiera elementu związanego ze spłatą kapitału;

## **Wskaźnik wynajęcia powierzchni – occupancy ratio (OR)**

Nie zawsze występuje jako kowenant

Częściej liczony w ramach obowiązków informacyjnych

- Zaświadczenie o Zgodności (*compliance certificate*) - dokument dostarczany kwartalnie przez SPV do banku, w którym wskazywane są, między innymi, aktualne poziomy kowenantów finansowych wraz ze stosownymi kalkulacjami;
- Zaświadczenie o Zgodności – wzorzec jest załączony do umowy kredytowej;
- Dostarczane kwartalnie, w terminie 45 dni od końca każdego kwartału kalendarzowego
- Dostarczane razem z kwartalnym sprawozdaniem finansowym kredytobiorcy

# Konsekwencje naruszenia wskaźników

- przypadek naruszenia umowy i jego konsekwencje (np. odsetki karne);
- blokada wszystkich rachunków bankowych kredytobiorcy;
- brak możliwości dystrybucji (dywidendy, spłaty długu udzielonego przez właściciela / sponsora, zapłaty prowizji asset managera) – całkowite zamrożenie środków – możliwość płacenia wyłącznie kosztów operacyjnych oraz podatków
- **miękkie naruszenie / twarde naruszenie – inne konsekwencje**

# Konsekwencje naruszenia wskaźników

- naprawa wskaźników poprzez przedpłatę / utworzenie dodatkowego depozytu na zablokowanym rachunku kredytobiorcy który będzie uwzględniany w kalkulacji wskaźnika;
- jeden depozyt do naprawy jednego wskaźnika;

**Standard:** nie więcej niż 2-3 razy w trakcie trwania finansowania (5 lat) i nie w dwóch następujących po sobie okresach obliczeniowych

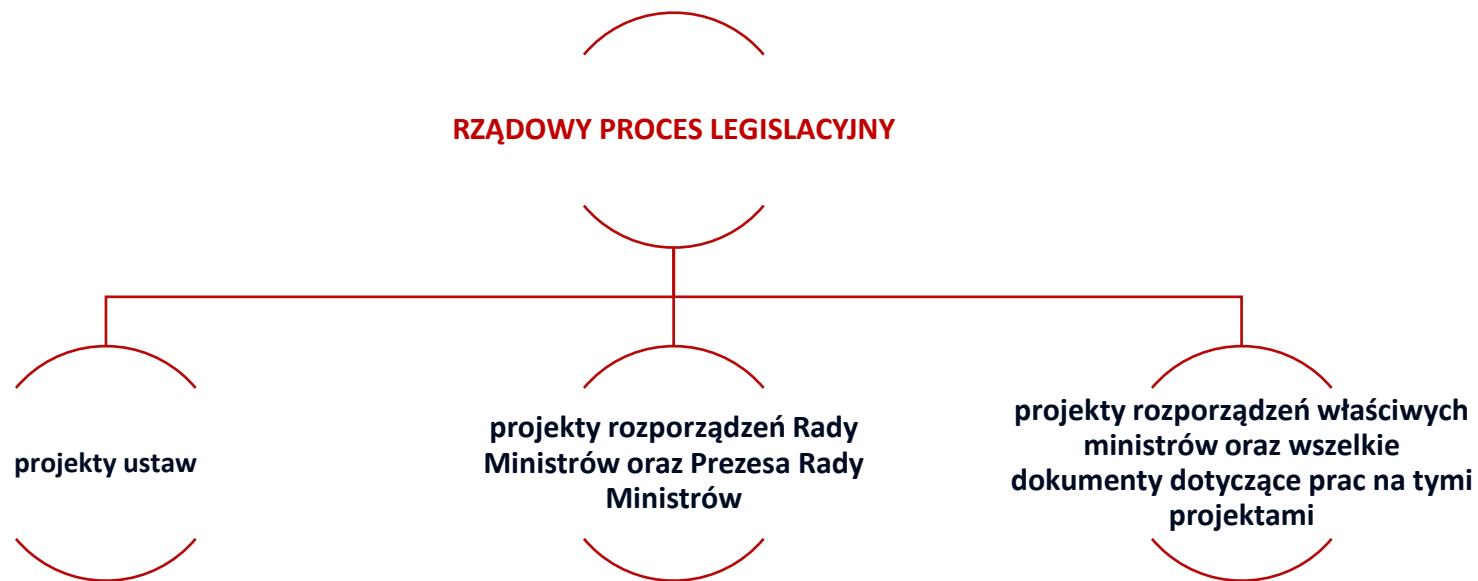


# Otoczenie prawne rynku nieruchomości handlowych

# ŹRÓDŁA REGULACJI





# RZĄDOWY PROCES LEGISLACYJNY



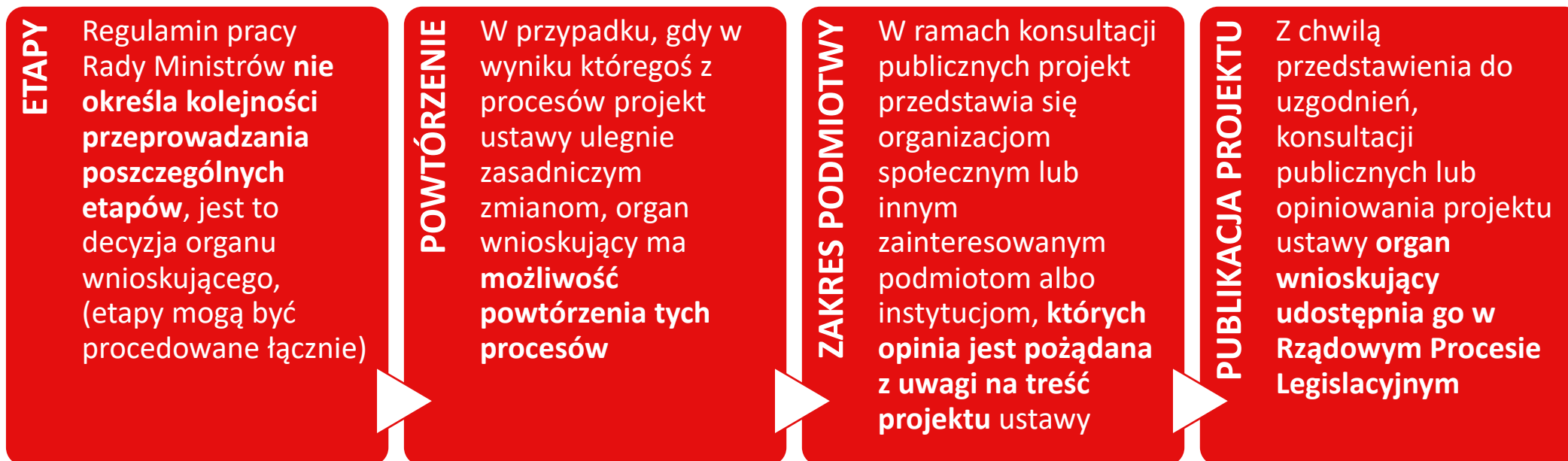
Źródła:

1. Ustawa z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1461
2. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie "Zasad techniki prawodawczej" t.j. Dz.U. 2016 poz. 283
3. Uchwała Nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. Regulamin pracy Rady Ministrów t.j. M.P. 2022 poz. 348

# RZĄDOWY PROCES LEGISLACYJNY

- 1. **Wpisanie projektu** ustawy do Wykazu prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów 
- 2. **Opracowanie projektu** ustawy wraz z Oceną Skutków Regulacji oraz uzasadnieniem przez Rządowe Centrum Legislacji w porozumieniu z organem wnioskującym
- 3. **Uzgodnienia międzyresortowe/konsultacje publiczne/opiniowanie**
- 4. Przedstawienie projektu **komitetom** Rady Ministrów właściwych do rozpatrzenia określonej kategorii spraw - ekonomicznemu, społecznemu, ds. cyfryzacji, ds. bezpieczeństwa narodowego i spraw obronnych, ds. europejskich
- 5. Rozpatrzenie projektu przez **Komisję Prawniczą**
- 6. Potwierdzenie projektu przez **Komitet Stały** Rady Ministrów
- 7. **Przyjęcie projektu przez Radę Ministrów** i skierowanie do Sejmu 

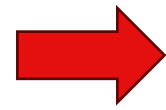
# UZGODNIENIA, KONSULTACJE, OPINIOWANIE



*„Podjęcie decyzji o przygotowaniu projektu ustawy poprzedza się w szczególności zasięgnięciem opinii podmiotów objętych zakresem interwencji organów władzy publicznej”.*

§ 1 ust. 1 pkt 5 Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej”:

# Konsultacje publiczne - formalność czy przestrzeń współdecydowania?



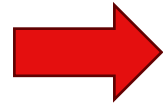
# ZAKAZ HANDLU W NIEDZIELE

Sprzeczne  
interesy

Notyfikacja  
i opóźnienie  
wejścia w  
życie

Próby  
uszczelnienia

- W 2018 roku Sejm przyjął ustawę o ograniczeniu handlu w niedziele i święta oraz w niektóre inne dni, której projekt był inicjatywą obywatelską Komitetu Inicjatywy Ustawodawczej (m.in. NSZZ „Solidarność”). W uzasadnieniu projektu ustawy, projektodawcy wskazywali na argumenty związane z negatywnym wpływem pracy w czasie kolidującym z możliwością wypełniania ról pozazawodowych na zdrowie a także doktrynę Kościoła katolickiego w tym zakresie
- Ustawa z dnia 10 stycznia 2018 r. o ograniczeniu handlu w niedziele i święta oraz w niektóre inne dni weszła w życie 1 marca 2018 r., choć pierwotnie projekt zakładał 1 stycznia 2018 r. jako datę wejścia w życie, konieczna była notyfikacja projektu Komisji Europejskiej, z uwagi chociażby na możliwe ograniczenia w swobodzie przepływu towarów, jak i – pierwotnie – objęcie regulacjami handlu elektronicznego e-commerce. Postulat konieczności przedstawienia projektu przepisów Komisji Europejskiej wyłynął od przedstawicieli organizacji biznesowych
- Nowelizacja ustawy z 2021 roku miała na celu uszczelnienie m.in. zakaz handlu w niedziele tak, by nie omijały go sklepy świadczące usługi pocztowe – zgodnie z ustawą funkcjonować w niedziele mogą tylko te placówki, które wykażą, że rzeczywiście zajmują się przede wszystkim usługami pocztowymi, a nie handlem detalicznym - przychody z usług pocztowych będą musiały stanowić ponad 40 proc. pozostałych przychodów danej placówki



# OGRANICZENIA W POBORZE I DOSTARCZANIU ENERGII

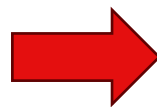
Istota problemu

Postulat branży

Przestrzeń do dialogu

- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 8 listopada 2021 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu wprowadzania ograniczeń w sprzedaży paliw stałych oraz w dostarczaniu i poborze energii elektrycznej lub ciepła - wadliwy sposób normowania (zmiana sposobu przygotowania planów ograniczeń i wyznaczenia wartości mocy dla poszczególnych odbiorców przy różnych stopniach zasilania w oparciu o dane z czasów lockdownu)
- Konieczność zmiany przepisów (zmiana wartości w planach w oparciu o lata, kiedy obiekty funkcjonowały w pełnym wymiarze, bez jakichkolwiek ograniczeń oraz zrewidowanie i ustalenie nowych wartości bezpiecznych dla obiektów komercyjnych i ich klientów, niestwarzających zagrożenia dla życia ludzi i mienia oraz ograniczających ryzyko zamykania obiektów)
- Ograniczona przestrzeń dialogu z uwagi na etap, na którym zostały dostrzeżone potencjalne problemy - rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 8 listopada 2021 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu wprowadzania ograniczeń w sprzedaży paliw stałych oraz w dostarczaniu i poborze energii elektrycznej lub ciepła już obowiązywało





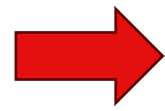
# REGULACJE COVIDOWE

**Brak  
konsultacji**

**Nieprecyzyjne  
normowanie**

**Uwagi  
organizacji**

- **Poza wątpliwościami o charakterze konstytucyjnym dotyczącymi możliwości wprowadzenia ograniczeń i praw obywatelskich w drodze rozporządzenia, kontrowersje budził tryb procedowania rozporządzeń w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii COVID-19, projekty publikowane były w dniu ogłoszenia aktu, zaś ogłoszenie następowało na godziny, minuty, przed wejściem w życie. W podobny sposób „ogłaszane” były zmiany ustawowe odnoszące się chociażby do regulacji czynszowych (art. 15 ze)**
- **Zarówno tzw. rozporządzenia covidowe, jak i tarcze antykryzysowe zawierały nieprecyzyjne i budzące wątpliwości unormowania. W trakcie procesów legislacyjnych wiele organizacji i podmiotów zgłaszało uwagi dotyczące praktycznych problemów związanych ze stosowaniem tych przepisów**
- **Na skutek uwag organizacji, zarówno w tzw. rozporządzeniach covidowych, jak i tarczach antykryzysowych stopniowo uwzględniano postulaty branży nieruchomości handlowych. Finalnie wprowadzone zostały regulacje, które w większości brały pod uwagę praktyczne aspekty funkcjonowania obiektów handlowych**



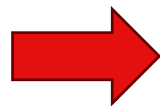
# ZBIÓRKI PUBLICZNE

**Identyfikacja  
problemu**

**Właściwe  
zaadresowanie**

**Podjęcie  
działań**

- **Wątpliwości co do rzetelności zbiórek publicznych przeprowadzanych na terenie centrów handlowych – problemy z przepisami ustawy z dnia 14 marca 2014 r. o zasadach prowadzenia zbiórek publicznych**
- **Przeprowadzający zbiórkę z ramienia organizatora dokonują tego z naruszeniem regulaminów wydanych przez właścicieli/zarządców centrów handlowych i obowiązujących na terenie tych centrów, nie stosując się do poleceń, wskazówek, czy wytycznych właściciela/zarządcy centrum handlowego powodując zagrożenie dla bezpieczeństwa**
- **Przedstawienie decydentom stanowiska branży wraz z sugestią wdrożenia konkretnych rozwiązań - wzmocnienie mechanizmów weryfikacji zbiórek publicznych wraz z wprowadzeniem wymogu uzyskania zgody właściciela/zarządcy obiektu handlowego**



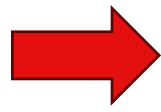
# CENA MAKSYMALNA ENERGII

**Brak  
konsultacji**

**Nieprecyzyjne  
przepisy**

**Problematiczna  
nowelizacja**

- Zarówno ustawa z dnia 27 października 2022 r. o środkach nadzwyczajnych mających na celu ograniczenie wysokości cen energii elektrycznej oraz wsparciu niektórych odbiorców w 2023 roku, oraz nowelizacja tej ustawy dokonana ustawą z dnia 15 grudnia 2022 r. o szczególnej ochronie niektórych odbiorców paliw gazowych w 2023 r. w związku z sytuacją na rynku gazu nie zostały skierowane do konsultacji publicznych
- Nieprecyzyjne normowanie sytuacji: (I) właściciel/zarządca centrum handlowego tj. wynajmujący jest dużym przedsiębiorcą, (II) właściciel/zarządca obiektu komercyjnego, tj. wynajmujący jest MŚP w rozumieniu - w pierwszym przypadku pojawiała się m.in. wątpliwość co do możliwości refakturowania przez odbiorcę będącego dużym przedsiębiorcą (a tym samym nie będącym odbiorcą uprawnionym) kosztów energii na najemców będących MŚP po cenie maksymalnej
- Nowelizacja rozszerzyła krąg odbiorców uprawnionych o podmioty uprawnione lub zobowiązane z mocy ustawy, umowy lub innego tytułu do zapewnienia energii elektrycznej w lokalach użytkowanych przez odbiorców uprawnionych, w zakresie w jakim zapewnia energię elektryczną w tych lokalach pod warunkiem złożenia oświadczenia



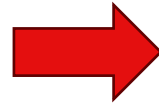
# CHARAKTERYSTYKA ENERGETYCZNA BUDYNKÓW

## Wpływ prawa UE

## Nowe – stare obowiązki

## Problemy interpretacyjne

- Z danych Komisji Europejskiej wynika, że budynki odpowiadają za ponad jedną trzecią emisji gazów cieplarnianych w UE. Nowelizacja dyrektywy o charakterystyce energetycznej budynków w ramach pakietu „Fit for 55” ma sprawić, że budynki w UE staną się bardziej efektywne energetycznie. Do 2030 r. wszystkie nowe budynki mają być bezemisyjne, a istniejące budynki mają stać się bezemisyjne do 2050 r.
- Ustawa z dnia 7 października 2022 r. o zmianie ustawy o charakterystyce energetycznej budynków oraz ustawy – Prawo budowlane wdraża do polskiego porządku prawnego dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2010/31/UE z dnia 19 maja 2010 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków. Ustawa obwarowała karą grzywny niewywiązanie się z obowiązku przekazania świadectwa nabywcy lub najemcy w momencie gdy budynek, część budynku lub lokal będzie: zbywany na podstawie umowy sprzedaży, zbywany na podstawie umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub wynajęty
- W momencie zawierania umowy najmu, parametry powierzchni np. biurowej będącej przedmiotem tej umowy bardzo często różnią się od docelowych parametrów, które zostają określone w umowie a następnie osiągnięte poprzez prace na etapie adaptacji powierzchni dla konkretnego najemcy. Obowiązek sporządzenia świadectwa charakterystyki energetycznej lokalu na etapie zawarcia umowy wydaje się być w pewien sposób niecelowy. Cechą charakterystyczną nieruchomości komercyjnych są częste zmiany powierzchni najmu – nie jest jasne czy w przypadku każdej zmiany konieczne jest sporządzenie świadectwa



## STACJE DO ŁADOWANIA

**Niepozorna nowelizacja**

**Wpływ prawa UE**

**Rząd korzysta z wyjątku**

- Nowelizacja ustawy z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych dokonana ustawą z dnia 2 grudnia 2021 r. o zmianie ustawy o elektromobilności i paliwach alternatywnych oraz niektórych innych ustaw wprowadziła obowiązek instalacji w budynkach niemieszkalnych istniejących, z którymi związanych jest więcej niż 20 stanowisk postojowych, w terminie do dnia 1 stycznia 2025 r., co najmniej jednego punktu ładowania oraz kanałów na przewody i kable elektryczne, aby umożliwić zainstalowanie punktów ładowania na co najmniej 1 na 5 stanowisk postojowych
- Zmiany w tym zakresie stanowią implementację do polskiego porządku prawnego dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2018/844 z dnia 30 maja 2018 r. zmieniającej dyrektywę 2010/31/UE w sprawie charakterystyki energetycznej budynków i dyrektywę 2012/27/UE w sprawie efektywności energetycznej. Przepisy dyrektywy mają zastosowanie do nowych budynków oraz budynków poddawanych przebudowie albo remontom budynków niemieszkalnych i mieszkalnych mających więcej niż 10 miejsc parkingowych, jak również niemieszkalnych budynków istniejących, w których jest więcej niż 20 miejsc parkingowych
- W zakresie wymogów w odniesieniu do nowych i remontowanych budynków niemieszkalnych oraz w zakresie wymogów w odniesieniu do istniejących budynków niemieszkalnych) nowych wymogów nie stosuje się do budynków będących własnością małych i średnich przedsiębiorców w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 6 marca 2018 r. – Prawo przedsiębiorców

# DOBRE PRAKTYKI W KONSULTACJACH PUBLICZNYCH

- Monitorowanie aktualnie procedowanych projektów aktów prawnych
- Maksymalnie biznesowe i praktyczne podejście do komentowanych przepisów – **kluczowy jest udział Członków PRCH w wewnętrznych procesach konsultacyjnych**
- Dialog z kluczowymi decydentami i uwzględnianie organizacji przy konsultowaniu projektowanych regulacji
- Stały kontakt ze stakeholderami w celu wyjaśniania pojawiających się wątpliwości – **istotne jest wiedza o praktycznych problemach ze stosowaniem przepisów**
- Bieżące przekazywanie administracji publicznej podstawowych informacji o branży, problemach, wyzwaniach oraz jej udziale w polskiej gospodarce



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

#ABC Obiektów Handlowych



Dziękujemy  
za uwagę



# Baza wiedzy PRCH



<https://prch.org.pl>



Obiekty handlowe w budowie w latach 2023-2025



Źródło: Dane inwestorów zebrane i zagregowane przez Polską Radę Centrów Handlowych.

# Baza wiedzy PRCH

- Raport: nowa powierzchnia handlowa w Polsce
- rozbudowy
- obiekty w budowie
- obiekty planowane

**LISTA OBIEKTÓW W PLIKU EDYTOWALNYM EXCEL DLA CZŁONKÓW PRCH**



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

#ABC Obiektów Handlowych



EUROPEAN  
shopping places trust

Dziękujemy  
za uwagę