

Galerie handlowe domagają się zniesienia abolicji czynszowej

data aktualizacji: 2021.02.24



Polska Rada Centrów Handlowych, w odpowiedzi na apel najemców zrzeszonych w Związku Polskich Pracodawców Handlu i Usług, podzieliła opinię, że art. 15ze tzw. ustawy covidowej jest wadliwy. W opinii PRCH abolicja czynszowa szkodzi obu stronom umów najmu - zarówno najemcom, jak i wynajmującym.

Branża centrów handlowych jest jedynym sektorem, w którym rząd w czasie trwania pandemii, wprowadził ogólnie regulacje i na mocy ustawy zaingerował w umowy zawarte między dwoma niezależnymi podmiotami gospodarczymi - najemcami i wynajmującymi.

Polska Rada Centrów Handlowych, która zrzesza ponad 200 największych firm działających w branży nieruchomości handlowych, rekomenduje jak najszybsze uchylenie art. 15ze, co potwierdzają niezależne ekspertyzy prawne. Według PRCH artykuł jest sprzeczny z konstytucyjną zasadą równości wobec prawa, a koszty jego obowiązywania ponosi wyłącznie jedna strona - wynajmujący.

- Narusza także zasadę swobodnego kształtowania umów nadmiernie ingerując w stosunki cywilnoprawne między najemcami a wynajmującymi i wprowadza nierówność w traktowaniu podmiotów - te same sklepy w centrach handlowych są traktowane inaczej, niż te działające w

mniejszych obiektach lub przy ulicach handlowych – czytamy w opinii PRCH.

Organizacja przekonuje, że ustawodawca, wprowadzając art. 15ze, pozbawił wynajmujących wszelkich wpływów z tytułu najmu – należnego czynszu i opłat eksploatacyjnych i przerzucił koszty finansowania 15 tygodni lockdownu, wyłącznie na wynajmujących. Łączne straty właścicieli centrów handlowych włączając ostatni lockdown to 5 mld zł, czyli ok. 45 proc. ich rocznych przychodów. Sama abolicja czynszowa wynikająca z art. 15ze kosztowała wynajmujących ponad 3 mld zł.

Dodatkowo PRCH informuje, że w odpowiedzi na trudną sytuację najemców wynajmujący dobrowolnie przyznali im od maja do grudnia 2020 roku czasowe rabaty czynszowe o łącznej wartości 2 mld zł. Wsparcie wynajmujących pozwoliło najemcom, zwłaszcza tym mniejszym, znacząco obniżyć koszty działalności, poprzez zwolnienia z płatności czynszu i opłat eksploatacyjnych (art. 15ze) oraz dodatkowe czasowe obniżki czynszów w okresach poza lockdownami. Najemcy korzystają także ze wsparcia rządowego i PFR (postojowe, zwolnienie ze składek ZUS, dopłaty do wynagrodzeń pracowników, dotacje).

- Jednocześnie wynajmujący zostali wykluczeni z możliwości ubiegania się o pomoc w ramach tarcz rządowych i PFR oraz pozbawieni przychodów czynszowych i opłat eksploatacyjnych ze strony najemców zwolnionych z wszelkich płatności na podstawie art. 15ze – donosi zarząd Polskiej Rady Centrów Handlowych

Równocześnie informuje, że wynajmujący są nadal zobowiązani do ponoszenia kosztów funkcjonowania obiektów (eksploatacja, ochrona, podatki, media) oraz regulowania zobowiązań kredytowych i finansowych. Dodatkowo właściciele i zarządcy centrów handlowych zainwestowali ogromne środki, aby obiekty spełniały standardy bezpieczeństwa sanitarnego.

- Właściciele i zarządcy obiektów handlowych nie są w stanie dłużej ponosić jednostronnie kosztów pandemii i lockdownów, ponieważ nie mają już na to środków – czytamy w dokumencie.

Według PRCH niewypłacalność wynajmujących wpłynie silnie na sytuację i stabilność sektora bankowego w Polsce, który na dużą skalę – poprzez udzielone kredyty – sfinansował budowę obiektów handlowych (ok. 70-80 proc. wartości nieruchomości stanowi kredyt) i może nie otrzymać zwrotu udzielonych pożyczek, gdyż kredyty bankowe są spłacane przychodami z umów najmu.

- Mimo tych ogromnych kosztów właściciele nieruchomości handlowych są otwarci na współpracę i rozmowy z najemcami, o czym świadczą podpisane po pierwszym lockdownie porozumienia udzielające czasowych rabatów uwzględniających indywidualną sytuację poszczególnych podmiotów – zapewnia zarząd PRCH.

Organizacja zauważa też, że trudna sytuacja nie dotknęła w jednakowym stopniu wszystkich graczy na rynku handlu.

- Są tacy, którzy zapowiadają rozwój, zatrudnianie pracowników, publikują zadowalające wyniki finansowe i zwracają pomoc z tarcz rządowych. Są też tacy, którzy walczą o to, by przetrwać. Utrzymywanie rozwiązań ingerujących ustawowo w umowy pomiędzy podmiotami i oferujących jednakowe warunki wsparcia jest nieuzasadnione oraz nieadekwatne do potrzeb oraz sytuacji poszczególnych firm – czytamy w stanowisku PRCH.

Organizacja zwraca uwagę, że umowy najmu są indywidualnie negocjowane przez dwie strony i zawierają wzajemne zobowiązania.

- Mniejsze podmioty wymagają bardzo elastycznego podejścia, ponieważ nie posiadają takiego zaplecza, infrastruktury i możliwości jak duże przedsiębiorstwa, którym udało się utrzymać

niezagrożoną sytuację finansową - zwraca uwagę PRCH.

Od początku pandemii branża centrów handlowych apeluje do rządu o wdrożenie symetrycznych programów pomocowych, wspierających zarówno najemców, jak i wynajmujących, choćby na wzór tych stosowanych w innych krajach europejskich. Jako dobry przykład zastosowanej pomocy wskazywane jest dofinansowanie do czynszów w ramach tarcz pomocowych, co wspiera wszystkich dotkniętych skutkami lockdownu przedsiębiorców.

Dzięki temu rozwiązaniu najemcy mogą regulować czynsz, a wynajmujący swoje zobowiązania wobec instytucji finansujących.

- Takie rozwiązanie nie narusza porządku prawnego, ale aby mogło skutecznie funkcjonować w Polsce potrzebne jest pilne usunięcie art. 15ze z ustawy covidowej - podsumowuje zarząd PRCH w dokumencie.

Zaznacza też, że interpretacja obecnie obowiązujących przepisów wydana członkom PRCH przez Ministerstwo Rozwoju Pracy i Technologii jednoznacznie wskazuje na konieczność respektowania pełnego brzmienia zapisu art. 15ze, tj. konieczności przedłużenia umów najmu o 6 miesięcy w odniesieniu do każdego zakazu prowadzenia działalności w obiektach handlowych.

Źródło: <http://www.wk.wiadomoscihandlowe.pl/artykuly/galerie-handlowe-domagaja-sie-zniesienia-abolicji-,67104>