



Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych

Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych
ul. Grzybowska 5A
00-132 Warszawa
Tel. 22 324 59 95
kontakt@stowarzyszeniepink.org.pl

Warszawa, 20 marca 2020 r.

Sz. P.

Jadwiga Emilewicz

Minister Rozwoju

Ministerstwo Rozwoju

pl. Trzech Krzyży 3/5

00-507 Warszawa

Dotyczy: propozycji zmian w tzw. Tarczy Antykryzysowej

Szanowna Pani Minister!

W związku z działaniami Rządu będącymi reakcją na zmiany gospodarcze spowodowane epidemią wirusa COVID-19 w Polsce, jako Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych (dalej jako: „**PINK**”), chcielibyśmy się odnieść do propozycji, które jak zostało zapowiedziane mają się znaleźć w tworzonej obecnie specustawie, zwanej „Tarczą Antykryzysową”.

Chcielibyśmy podkreślić, iż misją PINK jest reprezentowanie wszystkich podmiotów działających w sektorze nieruchomości komercyjnych (czyli biurowych, magazynowych i handlowych) – deweloperów, inwestorów, usługodawców – w środowisku gospodarczym, politycznym i społecznym oraz dbanie o wizerunek branży. Branża ta stanowi znaczącą część polskiej gospodarki, dlatego też w związku z pojawiającymi się informacjami na temat planowanych propozycji w Tarczy Antykryzysowej, chcielibyśmy zabrać głos w kluczowych, z punktu widzenia naszych Członków, kwestiach.

Należy zaznaczyć, iż branża nieruchomościowa już teraz boleśnie odczuwa skutki epidemii. Członkowie PINK wskazują na pojawiające się problemy z dostawami materiałów, czy też na kłopoty kadrowe, a co za tym idzie znaczne opóźnienia w realizacji projektów. Dodatkowo firmy posiadające galerie handlowe mierzą się z problemami wynikającymi z zamknięcie powierzchni handlowych i związanymi z tymi trudnościami ich klientów, tj. najemców.

Poniżej zestawiliśmy najważniejsze z punktu widzenia całej branży kwestie:

1. Kwestie pracownicze:

Wsparcie w tym zakresie jest szczególnie istotne dla firm zrzeszonych w PINK ponieważ z uwagi na straty które poniosą, jedynie konkretne dofinansowanie wynagrodzeń z Gwarantowanego Funduszu Świadczeń Pracowniczych może zapobiec fali zwolnień, a co za tym idzie wzrostu bezrobocia. Wprawdzie w zapowiedziach dotyczących Tarczy Antykryzysowej znalazły się **propozycje osłonowe dla pracowników**, to jednak są one niewystarczające.

Warto zaznaczyć, że spadek dochodu może się przełożyć na dłuższy okres czasowy, dlatego też chcielibyśmy zwrócić uwagę na okres w którym będzie liczony spadek obrotów kwalifikujący firmę do otrzymania wypłaty tzw. świadczenia postojowego. Dodatkowo, chcielibyśmy podkreślić, iż wymóg utrzymania 12-miesięcznego zatrudnienia pracownika w branży nieruchomościowej, która jest niezwykle dynamiczna i zależy od ilości zleceń związanych z budowlami, może się okazać nierealne do zrealizowania, zwłaszcza w związku ze zbliżającym się kryzysem gospodarczym, który wróży kolejne komplikacje dla przedsiębiorców.

Chcielibyśmy zwrócić także uwagę na możliwość wprowadzenia instrumentów, dzięki którym możliwe będzie odpłatne wysłanie pracownika na urlop w związku z aktualną sytuacją epidemiczną, z zastrzeżeniem, że w tym czasie pracownik otrzymywałby tylko część wynagrodzenia. Takie rozwiązanie z pewnością pomogłoby zminimalizować koszty operacyjne, które obecnie ponoszą właściciele i zarządcy budynków komercyjnych, a jednocześnie nie pozbawiłoby pracowników środków do życia (co może mieć miejsce w przypadku bankructw przedsiębiorstw).

2. Składki ZUS

W kwestii propozycji odroczonej składek ZUS należy zauważyć, że samo odroczenie to za mało, bo jedynie przerosi obciążenia finansowe w czasie, a obecnie trudno nam stwierdzić jak sytuacja będzie się rozwijać w przyszłości. Dlatego też apelujemy o bardziej wymierne działania w tym zakresie - warto rozważyć możliwość częściowego umorzenia tychże składek albo całkowite zawieszenie ich poboru na czas trwania zagrożenia epidemicznego, gdyż tylko takie działania mogą istotnie wpłynąć na możliwość przetrwania kryzysu przy jednoczesnym zachowaniu pracowników.

3. Żądania najemców w kwestiach płatności czynszu:

Istotnym z punktu widzenia członków PINK jest także temat tzw. **wakacji czynszowych**, czyli czasowego zwolnienia z płatności czynszu najmu, które może być uregulowane w umowach najmu nieruchomości komercyjnych. Niestety, na chwilę obecną brak jest jakichkolwiek pozaumownych uregulowań prawnych w zakresie zagwarantowania w umowie najmu zwolnienia z czynszu, a nawet możliwości rozwiązania umowy w przypadku utraty przez lokal przydatności do użytkowania. Nasi Członkowie otrzymują obecnie wiele zgłoszeń od najemców, którzy występują o tzw. wakacje czynszowe, argumentowane najczęściej pogorszeniem sytuacji finansowej. Jednocześnie należy podkreślić, że właściciele budynków pokrywają z dochodu z czynszów koszty swojej działalności operacyjnej, a także w większości budynków znaczące zobowiązania kredytowe, a obecnie - ponoszą w niektórych przypadkach wyższe koszty utrzymania budynków. W związku z tym niezwykle istotne jest rozpatrzenie możliwości udzielenia pomocy finansowej dla właścicieli budynków w sytuacjach racjonalnych żądań

o zwolnienie z czynszów tj. żądania najemców, którzy np. na skutek zakazów związanych z koronawirusem nie mogą prowadzić swojej działalności. Zastrzegamy przy tym, że pomoc finansowa nie powinna dotyczyć sytuacji w której najemca oddelegował pracowników do pracy zdalnej i nadal prowadzi swoją działalność. Z naszych obserwacji wynika, iż największa grupa najemców występuje o 3-miesięczne wakacje czynszowe i na obecnym etapie taki horyzont czasowy pomocy powinien być rozpatrywany przez ustawodawcę.

4. Kredyty bankowe i ich obsługa

Dla sektora nieruchomości komercyjnych niezwykle istotną kwestią jest **zapewnienie płynności finansowej i utrzymania inwestycji** (do czego niezbędne jest utrzymanie chęci banków do udzielania finansowania). Wprawdzie w propozycji Tarczy Antykrzysowej wprowadzone zostały przepisy dotyczące pożyczek i gwarancji dla przedsiębiorców, to jednak w naszej ocenie, konieczne są bardziej zdecydowane kroki. Chcielibyśmy poddać Państwu pod rozagę możliwość określenia nowych instrumentów pomocowych, które stanowić będą wsparcie chociażby w zakresie kosztów operacyjnych w czasie ograniczonego funkcjonowania budynków. Dodatkowo warto rozważyć rozmowy z sektorem finansowym i zaoferować rozwiązania pozwalające zapewnić brak istotnych ograniczeń w kredytach inwestycyjnych.

Co więcej, niezbędne jest również wypracowanie z sektorem bankowym kompromisu, na skutek którego ograniczony zostanie pobór rat kredytowych, a zwiększony zostanie dostęp do preferencyjnych usług kredytowych. Takie propozycje pomogą branży w doraźnym funkcjonowaniu, a także umożliwią dalsze finansowanie już rozpoczętych i jeszcze nie zakończonych inwestycji. Aktualna sytuacja powoduje istotny spadek przychodów firm w branży nieruchomościowej, dla których istotnym wsparciem są właśnie środki pochodzące z produktów kredytowych i inwestycyjnych. Do wypracowania takich rozwiązań niezbędne jest jednak wsparcie władz i szeroki dialog z prywatnymi przedstawicielami sektora bankowego. W kontekście obsługi kredytów właściciele nieruchomości komercyjnych aktualna sytuacja na rynku wiąże się ze zwiększoną niepewnością wyceny nieruchomości i firm. W związku z obawami na temat wpływu sytuacji epidemicznej na gospodarkę może dojść do spadku wartości nieruchomości, co a w rezultacie będzie miało wpływ na utratę płynności firm. Dlatego też w naszej ocenie warto poddać rozważeniu rozwiązanie systemowe zmieniające konieczność aktualizacji ksiąg firmowych pod kątem wartości nieruchomości dla firm, które miały obowiązek aktualizacji tychże ksiąg co kwartał oraz odroczenie przez banki badania wskaźników w umowach kredytowych, ponieważ ich niespełnienie może prowadzić do żądania częściowych spłat kredytów przez Banki.

5. Zobowiązania publicznoprawne

Kolejny istotny element płynności stanowią zobowiązania publicznoprawne. W tym obszarze w ocenie PINK działania rządu powinny zmierzać do istotnych ułatwień w zakresie możliwości uzyskania odroczenia terminów płatności. Istniejące rozwiązania zawarte w Ordynacji podatkowej wymagają od podatników wystąpienia z szczegółowymi wnioskami, które podlegają ocenie, a decyzja podejmowana oparta jest wyłącznie o uznanie urzędu. W naszej ocenie niezbędne jest zarówno szybkie uproszczenie procedury składania wniosków o odroczenie płatności podatku, jak i wprowadzenie obiektywnych



Polska Izba Nieruchomości Komeracyjnych

Polska Izba Nieruchomości Komeracyjnych
ul. Grzybowska 5A
00-132 Warszawa
Tel. 22 324 59 95
kontakt@stowarzyszeniepink.org.pl

wymogów pozwalających na rozstrzyganie pozytywnie wniosków uzasadnianych sytuacją spowodowaną epidemią.

W kwestiach podatkowych szczególną uwagę należy zwrócić na podatek od nieruchomości. W tym zakresie rząd (komunikat Ministerstwa Finansów) deklaruje wprowadzenie możliwości udzielania takich zwolnień przez jednostki samorządu terytorialnego. Szybkie i sprawne przeprowadzenie tych zmian (łącznie z procedurą uzgadniania pomocy w ramach Unii Europejskiej) może mieć bezpośredni skutek na wiele segmentów rynku. Konkluzja ta wynika z faktu, iż podatek od nieruchomości płacony przez właścicieli budynków komercyjnych na wynajem stanowi element tzw. opłaty eksploatacyjnej, stanowiącej jeden z elementów kosztu najmu. W efekcie koszty podatku od nieruchomości pośrednio ponoszone są ostatecznie przez najemców (czyli np. sklepy w galeriach handlowych, najemców powierzchni magazynowych, najemców biur, itp.). W efekcie pomoc rządu w tym zakresie pozwalająca wynajmującym obniżyć lub odroczyć płatności podatku od nieruchomości będzie bezpośrednio pomagać przedsiębiorcom wynajmującym powierzchnię (magazyn, sklep).

Podsumowując, wyrażamy nadzieję, iż przywołane powyżej propozycje przyczynią się do modyfikacji regulacji w celu stworzenia przepisów, które sprawią, że przedsiębiorcy działający na rynku nieruchomości komercyjnych będą mogli przetrwać wywołany koronawirusem kryzys.

PINK ponownie deklaruje chęć udziału w pracach prowadzonych przez Ministerstwo Rozwoju w zakresie nowych rozwiązań prawnych, w szczególności poprzez udział w konsultacjach publicznych. Uprzejmie prosimy o uwzględnienie naszej organizacji przy dystrybucji propozycji rozwiązań prawnych planowanych przez Ministerstwo Rozwoju.

Z wyrazami szacunku

Paweł Toński , Prezes Zarządu

Agnieszka Hryniewiecka-Jachowicz, Dyrektor operacyjny / Członek Zarządu