

The logo for PINK, featuring the word "PINK" in a bold, white, sans-serif font. The letter "I" is stylized with vertical lines, and the letter "K" has a unique, multi-lined design. The background of the entire page is a complex, repeating geometric pattern of squares and rectangles, creating a 3D effect of a grid receding into the distance.

Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych

czerwiec 2020

# Przegląd zmian w prawie

istotnych dla branży Nieruchomości



# *Spis treści*

<b>01</b>	NOWE PRAWO BUDOWLANE JUŻ NIEDŁUGO	3
<b>02</b>	KTO JEST WŁAŚCICIELEM ŚWIATŁOWODU?	5
<b>03</b>	WARSZAWA - CZY ONA MOŻE BYĆ JESZCZE ŁADNIEJSZA? RADA MIEJSKA UCHWALIŁA, ŻE MUSI	6
<b>04</b>	SPÓŁKI AKCYJNE I KOMANDYTOWO-AKCYJNE DZIAŁAJĄCE W INTERNECIE	7
<b>05</b>	PRZEPISY ZWIĄZANE Z COVID	8
<b>06</b>	KONTROWERSJE DOTYCZĄCE STOSOWANIA PRZEPISÓW O TYMCZASOWYM WYGAŚNIĘCIU NAJMU	12

# 01

## NOWE PRAWO BUDOWLANE JUŻ NIEDŁUGO

17 września 2020 roku wejdzie w życie długo oczekiwana nowelizacja Prawa budowlanego ("**Nowelizacja**").

Głównym celem tej zmiany jest uproszczenie procedur i przyspieszenie procesu deweloperskiego.

### **Główne zmiany obejmują:**

#### **(a) ograniczenie czasu na unieważnienie pozwolenia na budowę i pozwolenia na użytkowanie**

Nowelizacja wprowadza długo oczekiwany graniczny termin 5 lat (liczony od daty doręczenia lub ogłoszenia pozwolenia na budowę lub pozwolenia na użytkowanie), w którym możliwe będzie unieważnienie wadliwych decyzji administracyjnych. Obecnie decyzje, które są istotnie wadliwe z prawnego punktu widzenia, narażone są na ryzyko unieważnienia przez wiele lat od momentu oddania budynku do użytku. Stanowi to ryzyko transakcyjne (co prawda mało prawdopodobne, że się zmaterializuje oraz łatwo podlegające ubezpieczeniu). Termin graniczny sprawi, że nabycie starych aktywów będzie bezpieczniejsze dla inwestorów.

#### **(b) Projekt budowlany**

Jedno z najważniejszych założeń Nowelizacji przewiduje podział projektu budowlanego na trzy części: projekt zagospodarowania terenu, architektoniczno-budowlany i techniczny. Tylko zagospodarowanie terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany będą weryfikowane przez organy administracji architektonicznej i budowlanej na etapie wydawania pozwolenia na budowę. Część techniczna nie będzie weryfikowana na tym etapie (ani w zakresie zgodności z przepisami techniczno-budowlanymi, ani w zakresie uprawnień projektanta do przygotowania takiego projektu), lecz będzie przedkładana właściwemu organowi na etapie zawiadomienia o zakończeniu robót budowlanych lub ubiegania się o pozwolenie na użytkowanie. Uzasadnieniem tej zmiany jest to, że przyspieszy ona wydawanie pozwoleń na budowę i zapewni sprawniejszą pracę organów administracji architektonicznej i budowlanej.



### **(c) Uproszczona legalizacja samowoli budowlanej**

Zgodnie z przepisami wprowadzonymi przez nowelizację, legalizacja "starych" konstrukcji, które zostały wzniesione bez odpowiedniego pozwolenia na budowę lub zgłoszenia budowy, będzie łatwiejsza i tańsza. Według szacunków Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju, problem ten może dotyczyć około 500 tys. obiektów w skali kraju. Co ważne, nowelizacja ta będzie miała zastosowanie tylko do obiektów wybudowanych co najmniej 20 lat temu oraz o ile obiekty te nie są już przedmiotem postępowania legalizacyjnego. W odróżnieniu od postępowań legalizacyjnych dotyczących innych obiektów, w ramach tej procedury brak będzie obowiązku pokrycia tzw. opłaty legalizacyjnej. Nowością w tej nowej, uproszczonej procedurze wydaje się być to, że organy administracji architektonicznej i budowlanej nie będą weryfikować zgodności takich niedozwolonych inwestycji z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a jedynie zgodność z przepisami technicznymi.

### **(d) Łatwiejsze zapewnienie przyłączenia mediów**

Nowelizacja poprawia skuteczność egzekwowania obowiązku przyłączenia budynków do sieci ciepłowniczej, przewidzianych w prawie energetycznym. Zgodnie z obecnym stanem prawnym (uwzględniającym Nowelizację), jeżeli dostawca energii opóźni wydanie warunków przyłączenia do sieci energetycznej, będzie zobowiązany do zapłaty kary za każdy dzień opóźnienia.

### **(e) Mniej pozwoleń na budowę**

Zmiana ogranicza katalog robót budowlanych, które wymagają uzyskania pozwolenia na budowę. Przykładowo, pozwolenie na budowę nie będzie wymagane w przypadku automatów biletowych, bankomatów i stacji przyjmowania gotówki, punktów odbioru paczek, automatów sprzedających lub tarasów podwórkowych (pod warunkiem, że powierzchnia takiego tarasu nie przekracza 35 m<sup>2</sup>).

### **(f) Nowe zasady uzyskiwania odstępstw od przepisów techniczno-budowlanych**

Ustawa umożliwia organowi administracji architektoniczno-budowlanej samodzielne decydowanie o przyznaniu lub odmowie przyznania odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych. Wcześniej decyzję w tym zakresie podejmował minister infrastruktury, co znacznie wydłużyło czas potrzebny do uzyskania pozwolenia na budowę. Dodatkowo, ustawa określa nowy katalog sytuacji skutkujących powstaniem istotnej zmiany pierwotnego projektu budowlanego. Przykładowo, wzrost kubatury lub zmiana położenia budynku na gruncie nie będzie już automatycznie oznaczała istotnej zmiany projektu budowlanego.

# 02 KTO JEST WŁAŚCICIELEM ŚWIATŁOWODU?

## **Dostawca usług! (?)**

Ustawa z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, tzw. mega-akt ("**Ustawa**"), wprowadziła obowiązek wyposażenia budynków w instalacje telekomunikacyjne pozwalające na podłączenie ich do publicznych sieci telekomunikacyjnych zapewniających dostęp do telewizji i Internetu. Ponieważ art. 30 ust. 6 ustawy w pierwotnym brzmieniu nie określał właściciela takich instalacji, na rynku wykształciła się praktyka biznesowa, zgodnie z którą deweloperzy - dla oszczędności własnych środków finansowych - zlecali dostawcom usług telekomunikacyjnych instalowanie takich instalacji w budynkach na ich własny koszt. Z uwagi na art. 49 k.c., właściwy przedsiębiorca telekomunikacyjny, który poniósł koszty takiej instalacji, był jej właścicielem i w związku z tym był uprawniony do decydowania o umożliwieniu innym usługodawcom korzystania z instalacji do świadczenia usług konkurencyjnych.

## **Właściciel budynku! (od 25 października 2019 r.)**

Polscy ustawodawcy odkryli, że art. 30 ust. 6 ustawy "w działaniu" wypadł znacznie poniżej oczekiwań. W celu jego skorygowania wprowadzono nowelizację ustawy, która weszła w życie 25 października 2019 roku. Zgodnie z obecnym brzmieniem, instalacja telekomunikacyjna będzie stanowiła integralną część budynku, a zatem, zgodnie z art. 47 §1 k.c., będzie stanowiła własność właściciela budynku, w tym przypadku dewelopera. W uzasadnieniu ustawodawca wskazał, że zmiana ta ma na celu wyeliminowanie sytuacji, w których inwestor przyznaje wybranemu przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu prawo do zainstalowania swojej infrastruktury w zamian za wyłączność na świadczenie usług telekomunikacyjnych. Biorąc pod uwagę tę zmianę prawa, zasadność takich ustaleń wydaje się już nie istnieć.

# 03 WARSZAWA - CZY ONA MOŻE BYĆ JESZCZE ŁADNIEJSZA? RADA MIEJSKA UCHWALIŁA, ŻE MUSI

W dniu 16 stycznia 2020 r. Rada Miasta Stołecznego Warszawy jednogłośnie przyjęła tzw. uchwałę krajobrazową (Uchwała nr. XXV / 697/2020 w sprawie zasad i warunków usytuowania obiektów małej architektury, stołów, reklam i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń).

Celem uchwały jest uregulowanie funkcjonowania zewnętrznych nośników reklamowych w Warszawie. Miasto zostało podzielone na 4 strefy, także z uwzględnieniem tras komunikacji miejskiej.

Głównym zadaniem jest wprowadzenie szerokiego rozumianego porządku przestrzennego i zachowanie estetyki przestrzennej. Ograniczenia powinny być brane pod uwagę przez architektów przy projektowaniu nowych inwestycji. Wprowadzone ograniczenia mogą mieć wpływ na działalność gospodarczą branży reklamowej.

Poniżej przedstawiamy pokrótce wybrane zagadnienia:

- (a) W centrum miasta dozwolone będą wyłącznie reklamy na słupach miejskich i na małych nośnikach. Duże billboardy o powierzchni 18 m kw. mogą być zlokalizowane tylko przy największych ciągach komunikacyjnych. Na budynkach z oknami nie wolno umieszczać siatek wielkoformatowych (dopuszczalne tylko na ścianach bez okien).
- (b) Uchwała ogranicza możliwość umieszczenia wyświetlaczy i ekranów reklamowych.
- (c) Szyldy mogą być umieszczone najwyżej na wysokości parteru i nie mogą migać ani przesłaniać szczegółów architektonicznych budynku, podczas gdy na oknach mogą zajmować tylko 20% elewacji budynku. Zakazane zostało umieszczanie banerów reklamowych na dachach.
- (d) Uchwała określa materiały i projekty mebli ulicznych w miejscach publicznych (kraty i pokrywy na drzewa, ławki, stojaki na rowery, kosze na śmieci itp.)

- (e) Uchwała zawiera również zasady dotyczące rozliczeń w zakresie ogrodzeń. Przykładowo, zabronione jest ogrodzenie nieruchomości położonych na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w których dwa dowolne punkty oddalone są od siebie o więcej niż 200 m lub których łączna powierzchnia jest większa niż 2 ha. Nie będzie możliwe ogrodzenie istniejących już osiedli, na których oryginalne projekty nie obejmowały takiego ogrodzenia.
- (f) Uchwała wprowadza termin na dostosowanie się do przepisów. W przypadku znaków jest to 3 lata od dnia wejścia w życie uchwały, w przypadku innych tablic i urządzeń reklamowych - 2 lata, a w przypadku obiektów małej architektury (zlokalizowanych na terenach ogólnodostępnych, będących pod kontrolą jednostek samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa) - 5 lat.

## **04 SPÓŁKI AKCYJNE I KOMANDYTOWO-AKCYJNE DZIAŁAJĄCE W INTERNECIE**

Od 1 stycznia 2020 r. wszystkie spółki akcyjne i komandytowo-akcyjne są zobowiązane do posiadania strony internetowej z wydzielonym miejscem na komunikację z akcjonariuszami.

Strona powinna zawierać nazwę spółki, siedzibę, adres, numer KRS, oznaczenie właściwego sądu rejestrowego, numer NIP, wysokość kapitału zakładowego spółki. Strona internetowa musi również zawierać wszystkie ogłoszenia wymagane przez prawo i statut spółki.

Celem takiej zmiany jest przede wszystkim ochrona praw akcjonariuszy mniejszościowych oraz ograniczenie sytuacji, w których akcjonariusze nie są informowani o istotnych aspektach dotyczących spraw spółki.

Informacje o adresie strony internetowej muszą być ujawnione w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Nowy obowiązek jest nakładany zarówno na nowe, jak i już istniejące spółki, niezależnie daty ich założenia.

# 05

## PRZEPISY ZWIĄZANE Z COVID

W związku z rozprzestrzenieniem się pandemii koronawirusa w Europie, polski parlament przyjął szereg aktów prawnych mających na celu zwalczanie wirusa i wspieranie polskiego przemysłu i przedsiębiorstw. Poniżej znajduje się przegląd najważniejszych regulacji mających wpływ na rynek nieruchomości:

### **Rozporządzenie z dnia 13 marca 2020 r. w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu zagrożenia epidemicznego:**

- w odniesieniu do obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m<sup>2</sup> (centra handlowe) – wprowadzono całkowity zakaz prowadzenia działalności w zakresie handlu detalicznego przez najemców powierzchni handlowych, których podstawową działalnością jest handel wyrobami włókienniczymi, odzieżą, obuwiem i wyrobami skórzanymi, meblami i sprzętem oświetleniowym, sprzętem RTV lub AGD, artykułami piśmiennictwa i książkami.

### **Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 20 marca 2020 r. w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii:**

- istniejący zakaz handlu w centrach handlowych został rozszerzony na wszelką działalność detaliczną oraz usługową, która nie jest objęta wyłączeniem; działalność wyłączona z powyższego zakazu obejmuje sprzedaż żywności, produktów toaletowych i kosmetycznych, artykułów medycznych i leczniczych, gazet, artykułów budowlanych i remontowych oraz paliw, a także świadczenie usług medycznych, bankowych, ubezpieczeniowych, pocztowych, pralniczych lub gastronomicznych,
- organizacja lub promocja imprezami, takimi jak targi, wystawy, kongresy i konferencje zostały zabronione; to samo dotyczy działalności związanej ze sportem, rozrywką i rekreacją, w szczególności tych, które odbywają się w wyznaczonym miejscu; na przykład prowadzenie miejsc spotkań, klubów, w tym klubów tanecznych i klubów nocnych, a także basenów, siłowni, klubów fitness;
- zakazano również działalności związanej z obsługą obiektów noclegowych turystyki i krótkoterminowych miejsc zakwaterowania (z wyłączeniem hoteli);



**Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 31 marca 2020 r. w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii:**

- działalność hoteli została zakazana;
- wielkopowierzchniowe sklepy budowlane zostały przymusowo zamknięte w trakcie weekendów;

**Ustawa z dnia 31 marca 2020 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 ("Tarcza Antykryzysowa 1"):**

- w okresie obowiązywania zakazu prowadzenia działalności w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m<sup>2</sup> (centra handlowe) wygasają wzajemne zobowiązania stron umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy o podobnym charakterze, na mocy której lokal został przekazany najemcy; aby postanowienie to było wiążące, najemca musi złożyć wynajmującemu bezwarunkową i wiążącą ofertę przedłużenia okresu najmu o czas obowiązywania zakazu przedłużony o sześć miesięcy; oferta taka musi zostać złożona w terminie trzech miesięcy od dnia uchylecia zakazu. Jeżeli Najemca nie złoży takiej oferty, postanowienie to nie będzie wiążące dla Wynajmującego i w związku z tym Wynajmujący będzie mógł żądać opłaty czynszowej za ten okres;
- jeżeli umowa najmu lokalu, która została zawarta przed wejściem w życie "Tarczy Antykryzysowej 1", ma wygasnąć po tej dacie, ale przed dniem 30 czerwca 2020 r., umowa taka zostanie przedłużona do dnia 30 czerwca 2020 r. na dotychczasowych warunkach; przedłużenie umowy następuje wyłącznie na podstawie oświadczenia najemcy, które należy przedłożyć wynajmującemu nie później niż ostatniego dnia pierwotnego okresu najmu;
- jeżeli umowa najmu lokalu została zawarta przed wejściem w życie "Tarczy Antykryzysowej 1", wynajmującemu nie wolno wypowiedzieć takiej umowy przed dniem 30 czerwca 2020 r, ani zmienić wysokości czynszu należnego na podstawie takiej umowy przed tą datą;
- termin uiszczenia opłaty za użytkowanie wieczyste w 2020 r. zostaje przedłużony do końca czerwca. To samo wydłużenie dotyczy opłaty za przekształcenie należnej na zasadach określonych w ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntu przeznaczonego na cele mieszkaniowe w prawo własności tego gruntu;

- w stanie epidemii (i zagrożenia epidemicznego) terminy proceduralne przewidziane w przepisach prawa administracyjnego nie rozpoczynają biegu lub, jeśli już się rozpoczęły, zostają zawieszane; dotyczy to również terminów dla tzw. 'milczącej zgody' Chociaż było to przedmiotem pewnych kontrowersji, także ze względu na odmienne interpretacje tego prawa prezentowane przez poszczególne ministerstwa, obecnie powszechnie przyjmuje się, że zawieszenie to obowiązuje od dnia 31 marca 2020 r. (tj. od dnia wejścia w życie Tarczy Antykryzysowej 1).

**Ustawa z dnia 16 kwietnia 2020 r. o szczególnych instrumentach wsparcia w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 ("Tarcza Antykryzysowa 2"):**

- w stanie zagrożenia epidemicznego i w stanie epidemii spowodowanym przez COVID-19 wymóg uzyskania pozwolenia na użytkowanie zastąpiono wymogiem powiadomienia organu budowlanego o zakończeniu budowy. Nie dotyczy to samowoli budowlanych. Inwestor będzie miał prawo do korzystania z obiektu w przypadku, gdy organ: (i) nie wniesie sprzeciwu (tzw. "milcząca zgoda"); lub (ii) w wyznaczonym terminie (14 dni) wyda zaświadczenie o braku sprzeciwu.

Należy jednak zauważyć, że Tarcza Antykryzysowa 1 ogranicza możliwość stosowania instytucji "milczącej zgody" (zawieszono bieg terminów, w których organ uprawniony jest do zgłoszenia sprzeciwu). Dlatego też w praktyce rozpoczęcie użytkowania podczas pandemii jest możliwe dopiero po otrzymaniu zaświadczenia o braku zastrzeżeń.

**Ustawa z dnia 14 maja 2020 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie działań osłonowych w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 ("Tarcza Antykryzysowa 3"):**

- uchylono przepis dotyczący zawieszenia terminów proceduralnych przewidziany w Tarczy Antykryzysowej 1. W związku z tym terminy w procedurze administracyjnej rozpoczęły swój bieg 7 dni po wejściu w życie Tarczy Antykryzysowej 3, tj. od dnia 23 maja 2020 r. kończąc okres zawieszenia, który rozpoczął się w dniu 31 marca 2020 r.

Ograniczenia nałożone przez wyżej wymienione rozporządzenia są systematycznie łagodzone. Ograniczenia w prowadzeniu działalności gospodarczej w centrach handlowych zostały w większości zniesione wraz z przyjęciem rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 2 maja 2020 r., zgodnie z którym od 4 maja 2020 r.:

- zniesiono zakaz prowadzenia działalności handlowej w odniesieniu do centrów handlowych, jednak z wyjątkiem działalności kin, obiektów fitness i kiosków handlowych oraz restauracji, które mogły działać wyłącznie na zasadzie dostawy lub serwowania dań na wynos;
- pozostawiono w mocy ograniczenia działalności wynikające z ogólnych regulacji epidemicznych, zgodnie z którymi w lokalu przebywać może nie więcej niż 1 klient na 15 m<sup>2</sup> oraz konieczne jest zachowanie 2 metrów odległości pomiędzy klientami;
- zezwolono na prowadzenie hoteli i innych turystycznych obiektów noclegowych, jednak wszelkie obiekty fitness lub SPA oraz korzystanie z restauracji hotelowych pozostały nadal zabronione;
- zniesione zostały ograniczenia dotyczące działalności wielkopowierzchniowych sklepów z materiałami budowlanymi.

Wreszcie, na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 29 maja 2020 r.:

- zniesiono ograniczenia dot. usług związanych z promocją, organizacją i zarządzaniem targami, wystawami, kongresami i konferencjami (uczestnicy muszą wciąż zakrywać usta i nos oraz obowiązuje ograniczenie do jednego uczestnika na 4m<sup>2</sup>. dodatkowo, gdy impreza odbywa się wewnątrz budynku co drugie miejsce siedzące musi pozostać wolne);
- dozwolone są usługi związane z aktywnością fizyczną, np. baseny, siłownie, kluby fitness;
- kina, teatry i inne miejsca kultury mogą być otwarte (może być zajęta tylko połowa miejsc, co drugie miejsce musi pozostać wolne);
- wszystkie restauracje (w tym te w centrach handlowych i hotelach) mogą prowadzić działalność w pełnym zakresie.



# 06

## KONTROWERSJE DOTYCZĄCE STOSOWANIA PRZEPISÓW O TYMCZASOWYM WYGAŚNIĘCIU NAJMU

Art. 15ze ustawy z dnia 31 marca 2020 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") jest prawdopodobnie najszerzej omawianym punktem w całym pakiecie antykryzysowym. Jak wspomniano powyżej, artykuł ten stanowi, że w okresie obowiązywania zakazu prowadzenia działalności, w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000m<sup>2</sup> (centra handlowe) wygasają wzajemne zobowiązania stron umowy najmu, dzierżawy lub innej podobnej umowy, na mocy której lokal jest udostępniany najemcy.

Niemal natychmiast po podaniu do publicznej wiadomości ostatecznego brzmienia Ustawy pojawiły się kontrowersje - czy czasowe zawieszenie zobowiązań wynikających z umowy najmu (tj. m. in. płacenia czynszu) powinno dotyczyć wszystkich najemców w centrum handlowym, czy też powinni z niego korzystać tylko ci najemcy, których bezpośrednio dotyczy zakaz handlu?

Dosłowne brzmienie przepisu wskazuje, że powinien on mieć zastosowanie do wszystkich umów najmu, dzierżawy i innych umów o podobnym skutku, na mocy których powierzchnia handlowa jest oddawana do użytku w obiekcie o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 metrów kwadratowych. Z pewnością z brzmienia przepisu nie wynika, że czasowe wygaśnięcie (zawieszenie) powinno mieć zastosowanie jedynie do umów z najemcami, którzy podlegają zakazowi prowadzenia działalności.

Podobny wniosek nasuwa analiza uzasadnienia rządowej autopoprawki do projektu Ustawy, którą wprowadzono ostateczne brzmienie przedmiotowego przepisu ([Druk Sejmowy nr 299-A z dnia 27 marca 2020 r.](#)):

*"Co do zmiany art. 1 pkt 14 w zakresie wprowadzanego art. 15ze – z powodu ogłoszenia stanu zagrożenia epidemicznego, a następnie stanu epidemii, zakazano prowadzenia niektórych działalności gospodarczych w galeriach handlowych, w których powierzchnia sprzedaży przekracza 2000m2. Wzwiązku z tym prowadzenie dotychczasowej działalności w tych miejscach jest zabronione (punkty sprzedaży lub świadczenia usług są zamknięte) albo stało się mniej opłacalne z powodu zmniejszenia liczby klientów przebywających w galeriach handlowych (punkty sprzedaży lub świadczenia usług notują spadek przychodów). Umowy najmu albo inne umowy o korzystanie z powierzchni w tych galeriach powinny zostać czasowo wygaszone, aby najemcy i wynajmujący nie byli zobowiązani do wzajemnych świadczeń, generujących dla obu stron koszty w tym okresie".*

Oczywiste jest, że powodem wprowadzenia rozporządzenia była troska ustawodawcy zarówno o najemców, których działalność została objęta zakazem, jak i o najemców, którzy nie są nim objęci, ale ich obroty spadły ze względu na mniejszą liczbę osób odwiedzających obiekty handlowe objęte zakazem. W uzasadnieniu projektu wprost wskazano, że istotą rozporządzenia jest objęcie nim wszystkich najemców.

Z drugiej strony, tymczasowe wygaśnięcie wzajemnych zobowiązań stron ma zastosowanie "w okresie obowiązywania zakazu prowadzenia działalności". Jeśli przyjąć, że wygaśnięcie wzajemnych zobowiązań ma zastosowanie również do tych umów najmu, których najemcy nie są objęci zakazem prowadzenia działalności handlowej, nie wiadomo, w którym okresie zakazu (od 14 marca 2020 r. czy od 21 marca 2020 r.) należy ten okres liczyć. Trzeba bowiem zwrócić uwagę, że, jak opisano powyżej, różne kategorie najemców zostały objęte przepisami z dnia 14 i 21 marca.

Ponadto ustawa wyraźnie stanowi, że najemca jest zobowiązany do złożenia oferty przedłużenia najmu "o czas obowiązywania zakazu prowadzenia działalności gospodarczej" przedłużony o 6 miesięcy. W przypadku najemcy, który nie jest objęty zakazem, nie jest możliwe określenie czasu trwania zakazu, ponieważ taki zakaz nie został nałożony na najemcę. Należy również wskazać, że "okres obowiązywania zakazu handlu" będzie różny dla różnych kategorii najemców, ale ponownie tylko dla najemców, których działalność została zakazana przez rozporządzenia.

Ustawa przewiduje, że oferta powinna zostać złożona w terminie trzech miesięcy od dnia zniesienia zakazu. Zastosowanie "zawieszenia" do wszystkich najemców byłoby potencjalnie możliwe tylko, gdyby rząd wprowadził jednolitą "datę zniesienia zakazu", obejmującą jednocześnie wszystkie ograniczenia w prowadzeniu działalności. W każdym innym przypadku data zniesienia zakazu prowadzenia działalności musi być to rozumiane jako data zniesienia zakazu dla najemcy działającego w danej branży. Dlatego też, w takim przypadku, przepis nie może mieć zastosowania również do najemcy, który nie jest objęty zakazem, ponieważ

dla takiego najemca nie będzie istnieć "dnia zniesienia zakazu", w odniesieniu do której mógłby być liczony termin na złożenie oferty przedłużeniowej.

W ciągu ostatnich kilku tygodni, po wejściu w życie ustawy, byliśmy świadkami gorącej debaty pomiędzy wynajmującymi, wystawiającymi faktury i żądającymi zapłaty, przekonanymi o ograniczonym zastosowaniu art. 15ze Ustawy, a najemcami, podnoszącymi, że czynsz nie jest należny, ponieważ oni także objęci są mocą Ustawy. Szereg sponsorowanych przez rząd publikacji wzywających do ograniczonego stosowania art. 15ze dolewał oliwy do ognia.

Wydaje się jednak, że ostatnim zdarzeniem, które potwierdziło interpretację "ograniczonego stosowania", jest rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 2 maja 2020 r. w sprawie złagodzenia ograniczeń w prowadzeniu działalności. Gdyby intencją ustawodawcy było zastosowanie przepisów ustawy do wszystkich najemców centrów handlowych, rozporządzenie to całkowicie zniosłoby zakaz prowadzenia działalności w centrach handlowych, określając "datę zniesienia", o której mowa powyżej. Zakaz prowadzenia działalności nie został jednak w całości zniesiony. Liczba podmiotów objętych tym zakazem została ograniczona (znacząco), ale zakaz prowadzenia działalności jako taki pozostał w mocy. Ponieważ nie można racjonalnie twierdzić, że czasowe wygaszenie wszystkich umów najmu/dzierżawy powinno nadal obowiązywać, jedynym logicznym wnioskiem jest zgodzić się, że od samego początku stosowanie art. 15ze ustawy powinno być ograniczone tylko do najemców bezpośrednio objętych zakazem prowadzenia działalności gospodarczej, niezależnie od tego, co w uzasadnieniu projektu twierdził sam ustawodawca.

Omawiany artykuł Ustawy został dodatkowo zmodyfikowany wraz z uchwaleniem ustawy z dnia 19 czerwca 2020 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów bankowych udzielanych przedsiębiorcom dotkniętym skutkami COVID-19 oraz o uproszczonym postępowaniu o zatwierdzenie układu w związku z wystąpieniem COVID-19.

Czwarta odsłona tarczy antykryzysowej rozszerzyła artykuł o kolejny punkt, zgodnie z którym "Przez powierzchnię handlową, o której mowa w ust. 1 i 2, rozumie się powierzchnię znajdującą się w obiekcie handlowym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> niezależnie od celu oddania powierzchni do użytkowania, w szczególności w celu sprzedaży towarów, świadczenia usług i gastronomii". W ocenie ustawodawcy zmiana ta powinna rozwiać wątpliwości odnośnie zastosowania art. 15ze Ustawy także w odniesieniu do podmiotów prowadzących działalność usługową. Dopiero jednak czas pokaże jakie w praktyce będą skutki tej dodatkowej regulacji.



opracowane przez:



Tomasz Stasiak  
PARTNER

[tomasz.stasiak@wolftheiss.com](mailto:tomasz.stasiak@wolftheiss.com)



Aleksander Duma  
ASSOCIATE

[aleksander.duma@wolftheiss.com](mailto:aleksander.duma@wolftheiss.com)